
LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**Pullach i.Isartal****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022****Lagebericht zum 31. Dezember 2022****Abkürzungsverzeichnis**

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
EZB	Europäische Zentralbank
FAQ	Frequently Asked Questions
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
MFG	Mietflächen für gewerblichen Raum
n.n.	nicht nachweisbar, Asset/Gesellschaft noch nicht im Bestand



AIF	Alternativer Investmentfonds
NAV	Net-Asset-Value
NIW	Nettoinventarwert
PEPP	Pandemic Emergency Purchase Programme
RIWIS	Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informationssystem
RTS	Regulatory Technical Standards zur Offenlegungs-Verordnung
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	Fremdkapitalquote	Auszahlung auf Gesellschaftskapital Ø p.a.	Investitionsvolumen
in % des VKW	in % des VKW	in %	in TEUR
min. 40	max. 60	4,5	36.500

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2022 in folgende Sachwerte investiert:

Standort	Nutzungsart
Karlsruhe	Büroobjekt
Friedrichshafen	Geschäftshaus (Büro/Laden)
Freiburg, CO 1	Büroobjekt
Freiburg, CO 2	Büroobjekt

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 2022 unter Berücksichtigung der gegebenenfalls nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Vergütungen angefallen:

	Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2022 in TEUR
Immoportfolio I	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	11
	Haftungsvergütung	LHI Gruppe	11
	Verwaltungsvergütung	LHI Gruppe	225
	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 1,18 % 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 der Pressemitteilung vom 13. Januar 2023 eine Steigerung des deutschen Bruttoinlandproduktes in 2022 um 1,9 % bekannt gegeben. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresschnitt 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 1,3 % mehr als im Jahr zuvor. Die Inflationsrate wurde mit 7,9 % im Jahresdurchschnitt 2022 angegeben, im Vorjahr lag diese noch bei 3,1 %. Seit Beginn des Kriegs in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich.



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 -38 Basispunkten im Dezember 2021 auf 209 Basispunkte zum Jahresende gestiegen.

Immobilienmarkt

Laut dem von ZIA in Auftrag gegebenen „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023“ ist der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zum Jahresbeginn 2022 dynamisch gestartet, aber dann aufgrund der zunehmenden Unsicherheiten stark eingebrochen.

Im Vergleich zum Vorjahr gab es ein deutliches Minus von rund 8 Mrd. EUR. Das vierte Quartal war mit 9,5 Mrd. EUR das schwächste vierte Quartal in den vergangenen zehn Jahren. Büroimmobilien waren 2022 trotz Diskussion rund um veränderte Flächenbedarfe die gefragteste Nutzungsklasse. Rund 21,8 Mrd. EUR (2021: 27,8 Mrd. Euro) bzw. 42 % des Gesamtvolumens wurden in dieses Segment investiert. Logistikimmobilien standen weiterhin hoch im Kurs. Die Investments in Einzelhandelsimmobilien blieben unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Auf dem Hotelinvestmentmarkt gab es um 20 % niedrigere Umsätze als 2021. Das Transaktionsvolumen für Pflege- und Seniorenimmobilien betrug 2,5 Mrd. EUR, ein Minus von 32 % im Vergleich zum Vorjahr.

Büroimmobilien

Der Markt für Büroimmobilien reagierte bisher relativ robust auf die zunehmenden konjunkturellen Unsicherheiten und auf die weiter fortbestehende Diskussion über die Auswirkung von Remote Work und die sehr aufwendige, aber auch für eine weitere Vermietung und Vermarktung immer stärker erforderlich werdende Implementierung von aufwandsintensiven ESG-Maßnahmen.

Die Renditen sind, nachdem sie zwölf Jahre lang nachgegeben haben, wieder gestiegen. Der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrenditen erreichte in den A-Städten 3,2 %; es folgen die B-Städte mit 4,2 % sowie die C- und D-Städte mit 4,6 % bzw. 5,9 %. Der Anstieg lag somit im Städtemittel zwischen 20 und 40 Basispunkten und war in den A-Städten am stärksten. Die Renditespreizung zwischen Top-Investmentobjekten in attraktiven Innenstadtlagen mit hoch ausgeprägtem ESG-Profil und Bestandsobjekten in B-Lagen mit größeren ESG-Profildefiziten wird immer deutlicher. ESG-Profildefizite führen im Markt zu stark verminderter Mietnachfrage und hohen Kaufpreisabschlägen.

Die Spitzenmieten sind erneut in allen Stadtkategorien nominal angestiegen.

Der Neubau erreichte 2022 in den 127 Büromärkten mit 2,6 Mio. m² MFG fast das Fertigstellungsvolumen des Vorjahres (2021: knapp 2,7 Mio. m²). Auch 2023 sind hohe Neubaufächenzugänge zu erwarten; trotz Mangel an Baukapazitäten und -stoffen ist bei den im Bau befindlichen Projekten nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung für die kurzfristige Pipeline zu rechnen. Verschiebungen sind hingegen aufgrund von Veränderungen des Marktes (Leerstandsanstieg) und des Nachfrageverhaltens (Fokus auf zentrale Lagen, Nachhaltigkeitsaspekte) bei der mittel- bis langfristigen Planungspipeline zunehmend zu erwarten.

Der Leerstand bleibt mit einer Leerstandsquote von 4,2 % (2021: 4,1 %) noch gering und entspricht einer marktüblichen Fluktuationsreserve. Für 2023 ist jedoch mit Leerstandsanstiegen insbesondere in den A- und B-Städten und bei nur sehr eingeschränkt marktfähigen Flächen zu rechnen.

Einzelhandelsimmobilien

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien entwickelte sich 2022 robust. Das Transaktionsvolumen lag 4 % unter dem Vorjahreswert und 18 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Die Renditen (Nettoanfangsrenditen, Spitze) sind 2022 über alle Einzelhandelsimmobilien um 0,25 % bis 0,85 % gestiegen. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Fachmarktzentren und Baumärkte, gelten aber auch weiterhin als vergleichsweise risikoärmere Investments.

Gesundheits- und Sozialimmobilien

Pflegeimmobilien und Servicewohnungen für Senioren sind aufgrund des demografischen Wandels nachfrageseitig sehr stabil. Allerdings bestehen Herausforderungen aufgrund von Bau-, Investitions- und Betriebskostensteigerungen, eines restriktiven Finanzierungsumfelds und des weiterhin ungelösten Problems des Fachkräftemangels.

Die Renditen (Spitzenrenditen) für Pflegeheime sind zwischen 2012 und 2021 kontinuierlich von 7,4 % auf 3,9 % gesunken. 2022 steigen sie aber erstmals wieder auf 4,3 %. Zunehmende Risiken bei den Betreibern lassen hier die Nachfrage nachgeben und weiter steigende Renditen erwarten.

Im Segment des Servicewohnens für Senioren lagen die Renditen 2022 bei 3,25 % bis 3,5 %. Die Nachfrage bleibt weiterhin hoch, die hohen Baukosten verhindern jedoch ein ausreichendes Angebot.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2022 um 1,9 % (DESTATIS Statistisches Bundesamt) gestiegen und die deutsche Wirtschaft erholt sich trotz schwieriger Rahmenbedingung. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Für 2022 beträgt die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt +7,9 % (DESTATIS Statistisches Bundesamt). Die Jahresteuerrate lag damit deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. Im Jahr 2021 lag diese noch bei +3,1 %, die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine getrieben.

Wie prognostiziert, sind 2022 erste Zinserhöhungsschritte in Europa eingetreten. Im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen nach mehr als sechs Jahren erstmals wieder angehoben, um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September 2022 stieg der wichtigste Leitzins dann auf 1,25 % und im Oktober 2022 auf 2,0 % und im Dezember 2022 auf 2,5 %. Der EZB-Rat beabsichtigt, der im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2024 weiterhin bei Fälligkeit



wieder anzulegen. Es ist mit weiteren Zinsschritten im Jahresverlauf 2023 zu rechnen. Es erfolgte bereits am 08. Februar 2023 eine Erhöhung der drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 50 Basispunkte, mit Wirkung zum 22. März 2023 hat der EZB-Rat beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB nochmals um jeweils 50 Basispunkte anzuheben.

Erschüttert von Krieg, Inflation, Zinsen und Rezessionsängsten sind der Projektentwickler- sowie der Transaktionsmarkt ab dem zweiten Quartal 2022 praktisch zum Erliegen gekommen. Dennoch kann der Immobilienindex seinen nominalen Wachstumskurs fortsetzen und unterschreitet den Anstieg des Vorjahres nur geringfügig. Jedoch relativiert der Blick auf die Inflationsrate dieses Ergebnis deutlich.

Der segmentübergreifende bulwiengesa-Immobilienindex ist 2022 um 4,4 % (2021: 4,7 %) gestiegen.

Die Entwicklungen in den beiden Hauptsegmenten Wohnen und Gewerbe verlief wie folgt:

- Teilindex Wohnen: 5,2 % (2021: 5,8 %)
- Teilindex Gewerbe: 2,7 % (2021: 2,2 %)

Seit 1975 analysiert der bulwiengesa-Immobilienindex die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland von inzwischen 125 Städten. Die Ergebnisse basieren auf der umfangreichen Datensammlung, Erstellung von Standort- und Marktanalysen. 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

Mit knapp 232.000 Einwohnern ist die kreisfreie Großstadt Freiburg im Breisgau die viertgrößte Stadt Baden-Württembergs und auch die südlichste Großstadt Deutschlands. Freiburg ist überwiegend von einem kleinteiligen Büromarkt geprägt und wird wesentlich durch den Dienstleistungssektor sowie die Bereiche Forschung und Bildung bestimmt. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Freiburg:

	2022	2021
Ø Miete Büro City / qm / Monat	13,00 EUR	12,90 EUR
Ø Miete Handel Stadtteillagen / qm / Monat	13,00 EUR	13,50 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Büroflächenumsatz qm	39.000	38.000
Leerstandsquote Büro	1,7%	1,4%
Kaufkraftindex	96,4	96,5

Daten 2021 und 2022 aus RIWIS bulwiengesa Stand 17.02.2023

Mit dem CO1 und CO2 ist der AIF in zwei Büro- und Geschäftshäuser in Freiburg investiert. Die Flächen sind zum Stichtag zu 100 % vermietet. In beiden Objekten sind die Erdgeschossflächen an Gastronomen und die Obergeschosse an Büromieter vermietet. Der Mieter Kollinger Verwaltungs KG hat in 2022 vorzeitig beide Optionen zur Vertragsverlängerung ausgeübt, womit sich die Laufzeit des Mietvertrags insgesamt bis 31.03.2033 verlängert. Der Mieter Virtual Minds hat im Geschäftsjahr 2022 von seinem Sonderkündigungsrecht keinen Gebrauch gemacht. Die Festlaufzeit läuft bis April 2028.

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 weiterhin 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). Der Ausgang des Verfahrens ist zum Bewertungsstichtag noch offen, eventuell kann es aber zu weiteren Einschränkungen in der Nutzung kommen. Der Mieter Ganter (Gastronomie) hat im Geschäftsjahr 2022 von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht. Das Mietverhältnis endet zum 28.02.2024. Durch den zeitnahen Auszug des Mieters hat sich insgesamt das wirtschaftliche Risiko für die Fondsgesellschaft aufgrund des Rechtsstreits verringert.

Friedrichshafen

Friedrichshafen liegt am nördlichen Bodenseeufer und markiert nach Konstanz mit rund 61.500 Einwohnern die zweitgrößte Stadt am Bodensee. Die Stadt Friedrichshafen weist durch ihre Lage am Bodensee und der Nähe zur Schweiz eine relativ hohe Zentralität mit entsprechender Kaufkraftbindung für das Umfeld auf. Daher kommt ihr eine hohe Bedeutung als Einzelhandelsstandort für die Bodenseeregion zu. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Friedrichshafen:

	2022	2021
Ø Miete Büro City / qm / Monat	11,50 EUR	11,30 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	30,00 EUR	30,50 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Büroflächenumsatz qm	5.000	6.000
Leerstandsquote Büro	2,2%	2,4%
Kaufkraftindex	109,2	109,1

Daten 2021 und 2022 aus RIWIS bulwiengesa Stand 17.02.2023

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 Bewertungsstichtag sind die Forderungen von rd. 115 TEUR weiterhin offen. Die Fondsgesellschaft hatte diesbezüglich ein Klageverfahren eingeleitet. Nach einem vermietenseitigen Erfolg vor dem Landgericht Ravensburg im Geschäftsjahr 2022 ist der Mieter in nächster Instanz vor das OLG Stuttgart gezogen. Nächster Verhandlungstermin wurde seitens des OLG Stuttgart für das vierte Quartal 2023 festgesetzt.

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

Karlsruhe

Karlsruhe, zwischen Schwarzwald, Südpfalz und Elsass gelegen, ist nach Einwohnern hinter Stuttgart die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Das Image Karlsruhes wird stark geprägt von der Funktion als Verwaltungs-, Technologie- und Forschungsstandort und durch den Sitz des Bundesverfassungsgerichts und dem Bundesgerichtshof. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Karlsruhe:

	2022	2021
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,30 EUR	10,10 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	54,00 EUR	57,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Büroflächenumsatz qm	52.000	59.000
Leerstandsquote Büro	1,7%	3,7%
Kaufkraftindex	101,2	101,3

Daten 2021 und 2022 aus RIWIS bulwiengesa Stand 17.02.2023

Der AIF ist in ein Bürogebäude in Karlsruhe investiert. Die Büroflächen waren zum Stichtag zu 100 % vermietet. Mit dem Mieter Telefónica Germany GmbH & Co. OHG konnte Ende 2022 eine vorzeitige 10-jährige Vertragsverlängerung bis 31.12.2033 erzielt werden.

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 2022 des AIF war geprägt durch eine planmäßige Objektbewirtschaftung aller vier Bestandsobjekte im Portfolio. Es ist zu keinen relevanten Störungen in der laufenden Bewirtschaftung gekommen.

Die Gesellschafter haben prognosegemäß zum 30.06.2022 für das Jahr 2021 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 werden das Ergebnis sowie die Mieterträge der Gesellschaft dargestellt:

	Mieterträge *)	
	in TEUR	
	2022	2021
Karlsruhe	740	693
Friedrichshafen	716	666
Freiburg, CO 1	371	357
Freiburg, CO 2	373	370

*) inklusive Stellplätze

Die Mieteinnahmen des AIF für das Geschäftsjahr 2022 liegen mit 2.200 TEUR rund 114 TEUR über dem vorangegangenen Geschäftsjahr 2021. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert wesentlich durch erfolgte Konditionsanpassungen aufgrund von mietvertraglichen Indexierungsregelungen bei den Mietern in den Bestandsobjekten.

	Jahresergebnis	
	in TEUR	
	2022	2021
Immoportfolio I	1.219	1.251

Das leicht niedrigere Jahresergebnis im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus einer negativen Zeitwertänderung bei einem Bestandsobjekt.

Das realisierte Ergebnis des AIF, ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus Neubewertungen und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 1.566 TEUR (Vorjahr: 1.416 TEUR) und liegt damit über dem Vorjahr. Wesentlicher Grund sind dabei die höheren Mieteinnahmen im Geschäftsjahr und den leicht geringeren Aufwendungen.

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Vergütungen bestanden die Aufwendungen im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 420 TEUR (Vorjahr: 456 TEUR) sowie Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 303 TEUR (Vorjahr: 306 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 31.12.2022 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	Feste Kapitaleinlage		davon eingefordert	
	in TEUR		in TEUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Immoportfolio I	21.665	21.665	21.665	21.665

	Fremdkapital	
	in TEUR	
	31.12.2022	31.12.2021
Karlsruhe	4.920	4.986
Friedrichshafen	4.775	4.836
Freiburg, City Office I	1.777	1.797



	Fremdkapital	
Freiburg, City Office II	1.710	1.730

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die aktuellen VKW der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien beträgt insgesamt 36,42 % (Vorjahr: 36,78 %). 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 Gesamttrendite-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 31.12.2022 wurde folgende freie Liquidität für das Gesamtportfolio ausgewiesen:

	freie Liquidität 31.12.2022	freie Liquidität 31.12.2021
	in TEUR	in TEUR
Immoportfolio I	2.739	2.346

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2022 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 31.12.2022	VKW 31.12.2021
	in TEUR	in TEUR
Karlsruhe	12.600	12.600
Friedrichshafen	9.200	9.300
Freiburg, CO 1	7.300	7.300
Freiburg, CO 2	7.100	7.100

Die Verkehrswertermittlung zum Stichtag 30.11.2022 führten zu keinen Erträgen aus der Neubewertung (Vorjahr: 483 TEUR). Dem gegenüber standen Aufwendungen aus der Neubewertung von 100 TEUR (Vorjahr: 400 TEUR).

Bei den Verkehrswerten ist es bei der Neubewertung zu keinen größeren Veränderungen gekommen. Der Verkehrswert des Objektes Friedrichshafen ist im Vergleich zum Vorjahr um 100 TEUR gesunken, maßgeblich bedingt durch die kürzere Restlaufzeit des Mietvertrages. Bei allen anderen Bestandsobjekten ist es zu keinen Veränderungen des Verkehrswertes gekommen.

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 31.12.2022	NIW 31.12.2021
	in TEUR	in TEUR



	NIW 31.12.2022	NIW 31.12.2021
Immoportfolio I	26.357	26.113

Die positive Veränderung des NIW im Geschäftsjahr 2022 basiert im Wesentlichen auf der positiven laufenden Bewirtschaftung bei den vier Bestandsobjekten sowie der planmäßigen 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 2022 fristgerecht und vollumfänglich bedient. Die prognostizierte Ausschüttung i.H.v. 4,5 % der geleisteten Pflichteinlage wurde für das Geschäftsjahr 2021 planmäßig zum 30.06.2022 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 derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen (Russischer Angriffskrieg auf die Ukraine, die Corona-Pandemie, hohe Inflationsrate, etc.) hatten 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 31.12.2022 nicht ergeben.

Zum Aufstellungszeitpunkt ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft geordnet.

4 Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Die Gesellschaft ist aufbau- und ablauforganisatorisch in das Risikomanagement-System der LHI KVG integriert, die sowohl die Anforderungen der KAMaRisk, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 als auch des § 29 KAGB zu beachten hat. 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, wobei sich Risikocontrolling- und Risikosteuerungsprozesse aufbau- und ablauforganisatorisch auf diverse Einheiten erstrecken können.“

In der LHI KVG werden die Aufgaben der unabhängigen Risikomanagementfunktion von dem Bereich „Risikocontrolling“ wahrgenommen. Ablauforganisatorisch ist das Portfoliomanagement für die operative Bewirtschaftung des AIF bzw. des Gesellschaftsvermögens verantwortlich. Das Risikocontrolling nimmt die Überwachungsfunktion (Strategien, Limite), die Bewertung und die Risikoquantifizierung wahr. Der Informationsaustausch zwischen Portfoliomanagement und Risikocontrolling erfolgt regelmäßig u.a. im Rahmen eines Risikosteuerungskreises.

Im Kontext der Anlageziele und der Anlagestrategie eines verwalteten AIF besteht die Kernaufgabe des Risikomanagement-Systems darin, sämtliche Risiken, die für die jeweilige Anlagestrategie des verwalteten AIF 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	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produktspezifische Risiken
Mietmarktrisiken	Verwertungsrisiken	Kreditrisiken	Zahlungsunfähigkeitsrisiken	Betriebsrisiken	Politische Risiken	Leverage-Risiken
Mietenausfallrisiken	Inflationsrisiken	Emittentenrisiken	(strukturelle) Liquidierungsrisiken	Managementrisiken	Katastrophenrisiken	Individuelle Anlegerrisiken
	Zinsänderungsrisiken	Dienstleistungsausfallrisiken	Refinanzierungsrisiken	Rechtsstreitigkeitsrisiken	Reputationsrisiken	Covenantsrisiken
	Währungsrisiken	Kontrahentenrisiken (Derivate)				

Durch die weltweite Ausbreitung der Corona-Pandemie haben sich seit März 2020 tiefgreifende gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Auch wenn im Sommer 2022 nahezu alle Einschränkungen weggefallen sind, bleiben die Auswirkungen auf einzelne Gesellschaften schwer abschätzbar. In Abhängigkeit der allgemeinen Entwicklung des Pandemiegeschehens werden Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen der LHI KVG weiterhin individuell auf die Situation der Gesellschaft angepasst zum Einsatz kommen.

Im Februar 2022 startete Russland seinen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Da die Gesellschaft keine unmittelbaren oder mittelbaren Geschäftsbeziehungen zu beiden Ländern unterhält, konnten zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen für die Gesellschaft festgestellt werden.

Mittelbare Auswirkungen zeigen sich jedoch in einem deutlichen Anstieg des Zinsniveaus, im Wesentlichen verursacht durch die gestiegenen Energiepreise, sowie bei der Versorgungssicherheit aufgrund gestörter Lieferketten.

Die aus dem Konflikt resultierenden geopolitischen Risiken und gesamtwirtschaftlichen Folgen können nach wie vor nicht abschließend abgeschätzt werden.

4.1.1 Asset-spezifische Risiken

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben die Vertragspartner (Mieter, etc.) ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF im Wesentlichen erfüllt und es liegen derzeit keine Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuten würden, dass sich daran etwas ändern könnte. Die Assets selbst sind intakt, sodass es derzeit keine konkreten Hinweise gibt, dass asset-spezifische Risiken eintreten könnten. Eine Analyse etwaiger Naturgefahren im Sinne der Nachhaltigkeitsrisiken wird auf Basis öffentlich zugänglicher Informationen durchgeführt. Nach allen uns vorliegenden Informationen sehen wir daraus derzeit keine negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen (Corona-Pandemie, Russland-Ukraine-Krieg, hohe Inflationsrate, etc.) negativ auf das Marktumfeld und die Mietmärkte auswirken werden.

4.1.2 Marktrisiken

Innerhalb des AIF erfolgen die wesentlichen Zahlungsströme 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. Aufgrund der gestiegenen Teuerungsraten im gesamten Euroraum ist jedoch ein Inflationsrisiko erkennbar. Ein Restwertisiko zum Ende der geplanten Fondslaufzeit wird über konservative Kalkulationsannahmen ausreichend berücksichtigt. Nachhaltige Risiken, die sich aufgrund geänderter ESG-Rahmenbedingungen negativ auf die prognostizierten Veräußerungserlöse auswirken könnten, sind uns derzeit nicht bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Pandemie und/oder der Angriffskrieg 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. Dienstleister) ihren Verpflichtungen nachgekommen. Die Adressenausfallrisiken der Mieter wurden bereits in den Asset-spezifischen Risiken berücksichtigt. Für alle zentralen Vertragspartner des AIF werden regelmäßig bzw. bedarfsorientiert Bonitätsauskünfte und ähnliche Informationen eingeholt. Unter Auswertung aller uns zur Verfügung stehenden Informationen haben wir derzeit keine konkreten Hinweise darauf, dass Adressenausfallrisiken schlagend werden könnten. Der AIF hat weder Kredite an fremde Dritte ausgeben noch Wertpapiere erworben, so dass Kredit- und Emittentenrisiken nicht schlagend werden können. Auf Ebene des AIFs werden grundsätzlich keine derivativen Finanzgeschäfte abgeschlossen, so dass auch Kontrahentenrisiken nicht entstehen können.

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 Zahlungsunfähigkeitsrisikos besteht aktuell nicht. Das gestiegene Zinsniveau im Euroraum stellt zum Bilanzstichtag kein Refinanzierungsrisiko dar, da die Objekte des AIF entweder langfristig finanziert oder durch den Abschluss eines Zinsderivates abgesichert wurden. Liquiditätsrisiken aus einer Rücknahmeverpflichtung von Anteilen bestehen nicht, da solche Rücknahmen im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen sind. Liquiditätsrisiken als Effekte aus der Corona-Pandemie und/oder des Russland-Ukraine-Kriegs lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin nicht seriös abschätzen.

4.1.5 Operationelle Risiken

Ein operationelles Risiko sieht die Gesellschaft in der eingereichten Klage bezüglich offener Mietforderungen aus dem Geschäftsjahr 2021 im Objekt Friedrichshafen. Weitere operationelle Risiken sind nicht schlagend geworden. Derzeit gibt es auch keine konkreten Hinweise darauf, dass ein weiteres operationelles Risiko schlagend werden könnte. So sind beispielsweise keine weiteren Rechtstreitigkeiten anhängig und auch anderweitige Sachverhalte (Beschwerden o. ä.) bekannt.

4.1.6 Sonstige Risiken

Im Geschäftsjahr sind keine sonstigen Risiken (politische oder Katastrophenrisiken) eingetreten. Derzeit gibt es auch keine konkreten Hinweise darauf, dass ein sonstiges Risiko eintreten könnte.

4.1.7 Produktspezifische Risiken

Die Sachwerte werden teilweise durch Fremdkapital finanziert. In einigen Kreditverträgen können sogenannte Covenants-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. Derzeit gibt es auch keine Hinweise darauf, dass Fremdfinanzierungsrisiken schlagend werden könnten, die durch Verletzungen von Covenants oder anderen Ereignissen ausgelöst werden.

4.1.8 Risikoberichterstattung

Dem Portfoliomanagement obliegt die operative Steuerung der Risikosituation des AIF, die 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 Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes keine Risiken ab, die den Fortbestand des AIF gefährden könnten. Die möglichen Risiken/Folgen der derzeitigen Krisen und Konflikte 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.

Die LHI KVG stellt bei ihrer Risikoquantifizierung 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. Dazu wird mittels einer Monte-Carlo-Simulation 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. Im Ergebnis liefert das Simulationsverfahren Risiko- und Stresskennzahlen, 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 rd. 26,4 Mio. EUR erwirtschaften wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % werden diese Ausschüttungen einen Betrag von 25,7 Mio. EUR nicht unterschreiten, d. h. mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % wird die Abweichung auf die noch erwarteten Ausschüttungen nicht mehr als 0,7 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 1,53. Das durch die LHI KVG festgelegte Leverage Limit wurde eingehalten.

4.2 Liquiditätsmanagement

Die operative Steuerung der Liquidität obliegt dem Portfoliomanagement, die Überwachung dem Risikocontrolling. Dabei zielt das Liquiditätsmanagement 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 der Liquidität 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 die Zahlungsfähigkeit dennoch nicht gefährdet wird, sollten sich die Rahmenbedingungen für den AIF ungünstig entwickeln.

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 ausgezahlt. Individuelle Prämien werden vom Vergütungsausschuss der LHI KVG festgesetzt. Dieser beachtet insbesondere, dass der zu Grunde gelegte Erfolg nachhaltig im Unternehmen verbleiben kann und wird. Über Sonderprämien wird stets nach eingetretenen Erfolgen entschieden. Eine verhaltenssteuernde Auslobung erfolgt nicht.

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

	Gesamtvergütung	Fixe Vergütung	Variable Vergütung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Führungskräfte	1.954	1.442	512
Mitarbeiter	3.789	3.308	481
Summe	5.743	4.750	993

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 722 TEUR an Risikoträger geleistet.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 60 Mitarbeiter.

Pullach im Isartal, 16. Mai 2023

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
M. Niedermeier
T. Schober
TEGALU Verwaltung GmbH
T. Schober
M. Nolte
F. Unterbichler
Bilanz zum 31. Dezember 2022

		Anteil am		
		31.12.2022	Fondsvermögen	Vorjahr
		EUR	in %	EUR
A.	Aktiva			
1.	Sachanlagen	36.200.000,00	137,35	36.300.000,00
2.	Anschaffungsnebenkosten	808.684,25	3,07	1.056.141,24
3.	Barmittel			
a)	Täglich verfügbare Bankguthaben	2.679.732,83	10,17	2.234.901,18
4.	Forderungen			
a)	Forderungen aus der Bewirtschaftung	373.940,15	1,42	526.240,54
b)	Andere Forderungen	231.286,97	0,88	183.910,24
		605.227,12	2,30	710.150,78
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	153.367,77	0,58	154.239,27
		40.447.011,97		40.455.432,47
B.	Passiva			



		Anteil am		
1.	Rückstellungen	17.266,53	0,07	16.681,12
2.	Kredite			
a)	von Kreditinstituten	13.182.795,56	50,02	13.349.608,60
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	373.941,94	1,42	440.326,70
4.	Sonstige Verbindlichkeiten			
a)	gegenüber Gesellschaftern	19.600,00	0,07	10.600,00
b)	Andere	212.830,92	0,81	190.646,92
		232.430,92	0,88	201.246,92
5.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	283.426,39	1,08	334.069,97
6.	Eigenkapital			
a)	Kapitalanteile des Komplementärs			
aa)	Kapitalanteile	1.074.568,29	4,08	1.044.419,39
ab)	Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	228.342,66	0,87	246.064,28
ac)	Bilanzgewinn	0,00	0,00	0,00
		1.302.910,95	4,95	1.290.483,67
b)	Kapitalanteile des Kommanditisten			
ba)	Kapitalanteile	19.867.341,48	75,38	19.723.253,57
bb)	Kapitalrücklage	615.750,00	2,34	615.750,00
bc)	Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	4.132.890,79	15,68	4.462.626,16
bd)	Bilanzgewinn	438.257,41	1,65	21.385,76
		25.054.239,68	95,05	24.823.015,49
		26.357.150,63	100,00	26.113.499,16
		40.447.011,97		40.455.432,47

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

		2022	Vorjahr
		EUR	EUR
1.	Erträge		
a)	Erträge aus Sachwerten	2.579.317,51	2.484.796,83

		2022	Vorjahr
		EUR	EUR
b)	Zinsen ähnliche Erträge	19,23	0,00
c)	Sonstige betriebliche Erträge	17.734,12	9.905,06
Summe der Erträge		2.597.070,86	2.494.701,89
2. Aufwendungen			
a)	Zinsen aus Kreditaufnahmen	-302.582,96	-306.364,52
b)	Bewirtschaftungskosten	-419.886,97	-455.616,41
c)	Verwaltungsvergütung	-224.560,83	-226.053,31
d)	Verwahrstellenvergütung	-11.240,48	-11.242,86
e)	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.636,70	-15.497,94
f)	Sonstige Aufwendungen	-57.129,46	-63.861,60
Summe der Aufwendungen		-1.031.037,40	-1.078.636,64
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis			
des Geschäftsjahres		1.566.033,46	1.416.065,25
4. Zeitwertänderung			
a)	Erträge aus der Neubewertung	0,00	482.179,15
b)	Aufwendungen aus der Neubewertung	-100.000,00	-400.000,00
c)	Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-247.456,99	-247.457,05
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-347.456,99	-165.277,90
5. Ergebnis des Geschäftsjahres			
		1.218.576,47	1.250.787,35

Anhang 31.12.2022

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungskosten			31.12.2022
	1.1.2022	Zugang	Abgang	
	EUR	EUR	EUR	
Sachanlagen				
Objekt Karlsruhe	9.249.356,22	0,00	0,00	9.249.356,22
Objekt Friedrichshafen	8.875.000,00	0,00	0,00	8.875.000,00



Anschaffungskosten					
Objekt Freiburg City Office 1	6.020.860,32	0,00	0,00		6.020.860,32
Objekt Freiburg City Office 2	6.031.913,30	0,00	0,00		6.031.913,30
	30.177.129,84	0,00	0,00		30.177.129,84
Zeitwertänderung			Nettobuchwerte		
	1.1.2022	Erträge	31.12.2022	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
Objekt Karlsruhe	3.350.643,78	0,00	3.350.643,78	12.600.000,00	12.600.000,00
Objekt Friedrichshafen	425.000,00	-100.000,00	325.000,00	9.200.000,00	9.300.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	1.279.139,68	0,00	1.279.139,68	7.300.000,00	7.300.000,00
Objekt Freiburg City Office 2	1.068.086,70	0,00	1.068.086,70	7.100.000,00	7.100.000,00
	6.122.870,16	-100.000,00	6.022.870,16	36.200.000,00	36.300.000,00

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2022

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Kredite				
gegenüber Kreditinstituten	13.182.795,56	170.685,01	13.012.110,55	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>13.349.608,60</i>	<i>166.813,04</i>	<i>706.908,81</i>	<i>12.475.886,75</i>
von Gesellschaftern				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>()</i>	<i>()</i>	<i>()</i>	<i>()</i>
Andere				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>()</i>	<i>()</i>	<i>()</i>	<i>()</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus dem Erwerb von Investitionsgütern				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>()</i>	<i>()</i>	<i>()</i>	<i>()</i>
aus anderen Lieferungen und Leistungen	373.941,94	373.941,94		
<i>(Vorjahr)</i>	<i>440.326,70</i>	<i>440.326,70</i>	<i>()</i>	<i>()</i>
aus Rücknahme von Anteilen				
<i>(Vorjahr)</i>	<i>()</i>	<i>()</i>	<i>()</i>	<i>()</i>



	Gesamtbetrag		Davon mit einer Restlaufzeit von	
Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern	19.600,00	19.600,00		
(Vorjahr)	10.600,00	10.600,00	()	()
aus Wertpapierleiageschäften				
(Vorjahr)	()	()	()	()
aus Pensionsgeschäften				
(Vorjahr)	()	()	()	()
Andere	212.830,92	212.830,92		
(Vorjahr)	190.646,92	190.646,92	()	()
Gesamt	13.789.168,42	777.057,87	13.012.110,55	0,00
(Vorjahr)	13.991.182,22	808.386,66	706.908,81	12.475.886,75

Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung

Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr		01.01. bis 31.12.2022
		EUR
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.566.033,46
2.	Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3.	Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.149.161,81
4.	Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5.	Gewinnvortrag ¹	21.385,76
6.	Bilanzgewinn	438.257,41
Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per		31.12.2022
A. Komplementäre		
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.290.483,67
1.	Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2.	Zwischenentnahmen ²	30.148,90
3.	Mittelzufluss (netto)	0,00
a)	Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b)	Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-17.721,62



Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr		01.01. bis 31.12.2022
		EUR
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	1.302.910,95
B. Kommanditisten		
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	24.823.015,49
1.	Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2.	Zwischenentnahmen ²	144.087,91
3.	Mittelzufluss (netto)	0,00
a)	Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b)	Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	416.871,65
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-329.735,37
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	25.054.239,68

¹ Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

² Die Zwischenentnahmen enthalten die Entnahmen des Geschäftsjahres jeweils verrechnet mit der anteiligen Umbuchung des realisierten Ergebnisses.

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR			
I. Sachwerte					36.200.000,00	137,35
Büroimmobilie Karlsruhe	0,00	0,00	9.249.356,22	12.600.000,00		47,80
Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen	0,00	0,00	8.875.000,00	9.200.000,00		34,91
Friedrichshafen City Office 1	0,00	0,00	6.020.860,32	7.300.000,00		27,70
Friedrichshafen City Office 2	0,00	0,00	6.031.913,30	7.100.000,00		26,94
II. Anschaffungsnebenkosten					808.684,25	3,07
Anschaffungsnebenkosten Karlsruhe				144.774,32		0,55
Anschaffungsnebenkosten Friedrichshafen				169.176,03		0,64
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 1				235.877,10		0,89
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 2				258.856,80		0,98
III. Barmittel						



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr	Anteil am
Täglich verfügbare Bankguthaben	2.679.732,83	10,17
IV. Forderungen	605.227,12	2,30
Forderung aus der Immobilienbewirtschaftung	373.940,15	1,42
Abgegrenzte Mieten und Mietforderungen	231.286,97	0,88
V. Sonstige Vermögensgegenstände	153.367,77	0,58
VI. Rückstellungen	-17.266,53	-0,07
VII. Kredite von Kreditinstituten	-13.182.795,56	-50,02
Darlehen Büroimmobilie Karlsruhe	-4.920.113,35	-18,67
Darlehen Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen	-4.775.243,50	-18,12
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 1	-1.776.983,65	-6,74
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 2	-1.710.455,06	-6,49
VIII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	-373.941,94	-1,42
IX. Sonstige Verbindlichkeiten	-232.430,92	-0,88
gegenüber Gesellschaftern	-19.600,00	-0,07
Andere	-212.830,92	-0,81
X. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	-283.426,39	-1,08
Mieten und Nebenkosten		
Fondsvermögen	26.357.150,63	100,00
umlaufende Anteile (Stück)	21.665	
Anteilwert (EUR)	1.216,58	

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 13.182.795,56 durch grundpfandrechliche Sicherungen belastet.

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

Direkt gehaltene Immobilien im Inland; Deutschland:

lfd Nr	Lage des Grundstücks/ Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Bau/Umbaujahr
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	08.10.2014	1994
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	Geschäftshaus	E	E	25.03.2015	1985
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	25.08.2016	2017
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	25.08.2016	2017



Ifd Nr	Lage des Grundstücks/ Angaben zur Beteiligung	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²			Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts
			Gesamt	davon Wohnfläche	davon Gewerbe	
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	2.545	5.147	0	5.147	39%
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	1.994	6.204	0	6.204	52%
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	1.436	2.120	0	2.120	24%
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	1.961	2.140	0	2.140	24%

Ifd Nr	Lage des Grundstücks/ Angaben zur Beteiligung	Restlaufzeit der Nutzungsverträge	Leerstandsquote in % zum Stichtag	Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterlicher Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR
				gesamt in % des Kaufpreises	vsl. verbleibender AfA Zeitraum in Jahren	
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	5	0	7,82%	2	12.600 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	3	0	7,89%	2	9.200 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	6	0	8,69%	4	7.300 (gutachterlicher Verkehrswert)
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	5	0	8,69%	5	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

Zeichenerklärung:

B = Bürogebäude	B/P= Büro/ Praxen
E= Einzelhandel	B/S= Büro/ Servicegebäude
G = Gewerbepark	G = Gewerbepark
H = Hotel	H = Hotel
LG = Logistik	H/G Hotel/ Gastronomie
	LG = Logistik
	W= Wohnungen

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



Es bestanden zum Stichtag 31.12.2022 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

Angaben zum Unternehmen

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

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresbericht zum 31.12.2022 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 2022 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Aus dem nunmehr seit Februar 2022 andauernden russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine sehen wir derzeit 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:

Komplementär	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	1.105.000,00	1.105.000,00
Entnahmen	-30.431,71	-60.580,61
	1.074.568,29	1.044.419,39
Kommanditisten		
Kapitalanteile	20.560.000,00	20.560.000,00
Entnahmen	-692.658,52	-836.746,43
	19.867.341,48	19.723.253,57

Die Entnahmen der Gesellschafter enthalten die Entnahmen des Geschäftsjahres jeweils verrechnet mit der anteiligen Umbuchung des realisierten Ergebnisses.

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:

Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	21.665.000,00	21.665.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	615.750,00	615.750,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen und Entnahmen)	-723.090,23	-897.327,04
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	4.799.490,86	4.730.076,20

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere

- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses
- Vergütungen

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 13.183 TEUR (Vorjahr 13.350 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 283 TEUR (Vorjahr 334 TEUR) wurde gebildet für die Abgrenzung einer Weiterberechnung von Baukosten an einen Mieter und bereits erhaltene Mieten in 2022 für 2023.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 57 TEUR (Vorjahr 64 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

Aufwendungen	in Höhe von
	EUR
Aufwand für Haftungsvergütung	11.419,53
Aufwand für Geschäftsführungsvergütung	11.419,53
Aufwand für Gutachten	9.771,89



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 2022 folgende Vergütungen (inkl. weiterer Vergütungsbestandteile wie z.B. der Arbeitgeberanteil der betrieblichen Altersvorsorge und Dienstwagenregelungen) an Ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

	Gesamtvergütung	Fixe Vergütung	Variable Vergütung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Führungskräfte	1.954	1.442	512
Mitarbeiter	3.789	3.308	481
Summe	5.743	4.750	993

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 722 TEUR an Risikoträger geleistet. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 60 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

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 1,18 % 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:

	31.12.2022
	EUR
Verwaltungsvergütung	224.560,83
Verwahrstellenvergütung	11.240,48
Haftungsvergütung	11.419,53
Geschäftsführungsvergütung	11.419,53
Treuhandvergütung	2.283,89

Der durchschnittliche Nettoinventarwert wurde auf Basis des veröffentlichten Wertes zum 31.12.2021 in Höhe von 26.113 TEUR und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2022 in Höhe von 26.357 TEUR ermittelt.

b.) Vergütungen und Kosten

Initialkosten

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

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

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

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

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

Transaktionskosten

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



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

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

Laufende Vergütungen und Kosten

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

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

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

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

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

Weitere Aufwendungen, die zu Lasten des AIF gehen:

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

Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren:

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

Erfolgsabhängige Vergütungen

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

Rückvergütungen



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

c.) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

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

Risikomanagement und Risikoprofil der Gesellschaft

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

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

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 31.12.2022 werden im Lagebericht angegeben.

Ergebnisverwendung

Bezüglich der Ergebnisverwendung gemäß § 24 KARBV verweisen wir auf Anlage 3 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 (Stück)	Fondsvermögen am Ultimo in EUR	Anteilswert je umlaufenden Anteil in EUR
01.01. – 31.12.2020	21.665*	25.837.636,81	1.192,60
	21.665*	26.113.499,16	1.205,33
01.01. – 31.12.2022	21.665*	26.357.150,63	1.216,58

*) 1 Anteil entspricht 1.000 EUR am eingeforderten Kapital.

Pullach im Isartal, 16. Mai 2023

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

M. Niedermeier

T. Schober

TEGALU Verwaltung GmbH

T. Schober

M. Nolte

F. Unterbichler

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs.2 Satz 3, §289 Abs.1 Satz 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, 16. Mai 2023

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



M. Niedermeier

T. Schober

TEGALU Verwaltung GmbH

T. Schober

F. Unterbichler

M. Nolte

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 Jahresberichts,
- 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 dieser Systeme 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer 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 2022 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 17. Mai 2023



Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer

Fabian Schmidt, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss wurde am 28.06.2023 festgestellt.