
LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**Pullach i.Isartal****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018****Lagebericht zum 31. Dezember 2018****Abkürzungsverzeichnis****LHI Immoportfolio I KG (2110)**

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



RIWIS	Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informations System
VJ	Vorjahr
VKW	Verkehrswert
ZIA	Zentraler Immobilienausschuss 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 Vertriebslaubnis wurde von der BaFin mit Schreiben vom 17.11.2015 erteilt.

1.2 Anlageziele und Anlagestrategie

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

Die Zielgrößen über das Gesamtportfolio lauten wie folgt:

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

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2018 in folgende Sachwerte investiert:

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

Der AIF ist vollständig ausplatziert und investiert.

Ein grundlegender Änderungsbedarf am Geschäftsmodell oder Anlageziel/-strategie ist nicht erkennbar. Entsprechend wird im Folgenden vornehmlich der Verlauf des Geschäftsjahres beschrieben und in einen Zusammenhang zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bzw. zu den Tätigkeiten, die die LHI KVG für den AIF erbracht hat, gestellt.

1.3 Fremdverwaltungsvereinbarung und sonstige Verträge

Die LHI KVG ist die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft. Die LHI KVG führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und hat darüber hinaus 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 die Portfolioverwaltung 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 die Portfolioverwaltung 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 von der Portfolioverwaltung unabhängiges Risikocontrolling überwacht. Im Zusammenspiel dieser Funktionen stellt die LHI KVG eine Optimierung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Gesellschaft sicher.

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 2018 unter Berücksichtigung der ggf. nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Kosten angefallen:

	Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2018 in TEUR
	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	11
	Haftungsvergütung	LHI Gruppe	11
	Verwaltungsvergütung	LHI Gruppe	216
Immoportfolio I	Aufwand für Gutachten / Due Diligence	Diverse	24
	sonstiger Aufwand	LHI Gruppe	10
	Verwahrstellenvergütung	CACEIS	11

Grundlage der hier dargestellten Vergütungen sind jeweils vereinbarte %-Sätze auf vertraglich festgelegte Bemessungsgrundlagen wie z.B. den NIW oder das Kommanditkapital.

Die Gesamtkostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospektes vom 04.11.2015 sowie des Nachtrags vom 16.09.2016 beträgt 1,03 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 KAGB, die u.a. die Kosten für die Abschlussprüfung und externe Bewerter für die Bewertungen der Vermögensgegenstände berücksichtigt, beträgt zum Stichtag 1,22 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Weitere Angaben zur Transparenz und zu den Gesamtkosten erfolgen im Anhang.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Am 31. Januar 2019 hat eurostat seine Schnellschätzung zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Europäischen Union (EU28) aktualisiert und für das Jahr 2018 eine Steigerung des BIP in Höhe von 1,5 % bekannt gegeben. Gemäß statistischem Bundesamt ist das deutsche BIP im gleichen Zeitraum um 1,5 % gestiegen. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt 2018 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 562 000 Personen oder 1,3 % mehr als ein Jahr zuvor.

Neben dem konjunkturellen Umfeld hat auch die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen von Unternehmen bzw. Anlegern. Laut der „Long-term interest statistics for EU Member States“, die von der Europäischen Zentralbank geführt wird, hat sich die Rendite öffentlicher deutscher Anleihen von 47 Basispunkten im Januar 2018 auf 19 Basispunkte zum Jahresende reduziert und ist im Januar 2019 weiter auf 13 Basispunkte gesunken.

Immobilienmarkt

Laut dem von ZIA in Auftrag gegebenen „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2019“ wächst die Immobilienwirtschaft in Deutschland trotz anhaltender Flächenknappheit und hoher Nachfrage ungebrochen dynamisch. Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien in Deutschland wurden nach vorläufigen Ergebnissen im vergangenen Jahr 61,1 Mrd. EUR umgesetzt. Dies entspricht einem Anstieg von 5,2 % im Vergleich zum Vorjahr.

Ein ähnliches Bild zeichnet die Entwicklung des segmentübergreifenden bulwiengesa-Immobilienindex nach, der in 2018 um 5,6 % gestiegen ist. In diesen seit 1975 veröffentlichten Index werden neun Nutzungsteilmärkte gleichgewichtet einbezogen. Diese Datengrundlage wird durch gezielte empirische Erhebungen, Befragungen vor Ort sowie weiteren Informationen ergänzt und auf dieser Basis jährlich neu berechnet bzw. aktualisiert.

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

Freiburg CO 1 und CO 2

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

	2018	2017
Ø Miete Büro City / qm / Monat	12,70 EUR	12,50 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	95,00 EUR	90,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n. n.	n. n.
Flächenumsatz Büro	42.000 qm	20.000 qm
Leerstandsrate Büro	1,4%	1,5%
Kaufkraftindex	95,8	95,3

Mit dem CO 1 ist der AIF in ein Büro- und Geschäftshaus in Freiburg investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % vermietet.

Mit dem CO 2 ist der AIF in ein Büro- und Geschäftshaus in Freiburg investiert. Die Flächen waren zum Stichtag ebenfalls zu 100 % vermietet. Das EG war bis zum 11.03.2019 an den Verkäufer im Rahmen einer Verlängerung der vereinbarten Anmietungspflicht aus dem Kaufvertrag vermietet. Die Anschlussvermietung an den Mieter Ganter für zehn Jahre startete zum 12.03.2019.

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

Friedrichshafen

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

	2018	2017
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,40 EUR	10,30 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	33,00 EUR	33,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n. n.	n. n.
Flächenumsatz Büro	7.000 qm	5.000 qm
Leerstandsrate Büro	4,6%	4,8%
Kaufkraftindex	110,6	110,5

Der AIF ist in ein Einzelhandelsgebäude in Friedrichshafen investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % vermietet. Unter Berücksichtigung der Mikrolage und der Gebäudequalität liegen die dabei erzielten Mietpreise auf dem aktuellen Marktniveau.

Karlsruhe

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

	2018	2017
Ø Miete Büro City / qm / Monat	9,80 EUR	9,30 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	62,00 EUR	62,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n. n.	n. n.
Flächenumsatz Büro	60.000 qm	48.000 qm
Leerstandsrate Büro	3,1%	3,3%
Kaufkraftindex	104,8	103,9

Der AIF ist in ein Bürogebäude in Karlsruhe investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % (inklusive gekündigter Flächen) vermietet. Der Mieter Löwenstein (ca. 17,5% Flächenanteil) hat den Mietvertrag vorzeitig ab dem 05.10.2019 um weitere fünf Jahre verlängert. Der Mieter ZTE (ca. 14,0% Flächenanteil) hat von seinem Optionsrecht keinen Gebrauch gemacht. Der Vertrag endete somit zum 31.12.2018. Die Fläche befindet sich in der Vermarktung. Aus brandschutzrechtlichen Gründen war die Renovierung des Fluchtwegtreppenhauses notwendig. Die Arbeiten hierzu konnten im September 2018 abgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Mikrolage und der guten Gebäudequalität liegen die Mietpreise auf dem aktuellen Marktniveau.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2018 war geprägt von der Anschlussvermietung der noch an den Verkäufer vermieteten Flächen im CO 1 und CO 2 in Freiburg sowie den Nachvermietungsaktivitäten von Teilflächen der Immobilie in Karlsruhe.

Das Geschäftsjahr verlief planmäßig.

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 Neubewertung geprägt.

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

	Mieterträge in TEUR	
	2018	2017
Karlsruhe	681	684
Friedrichshafen	666	666
Freiburg, CO 1	307	165
Freiburg, CO 2	249	3

	Jahresergebnis in TEUR	
	2018	2017
Immoportfolio I	4.783	1.405

Das realisierte Ergebnis des AIF, entsprechend ohne Berücksichtigung von Erträgen aus Neubewertungen und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 1.332 TEUR (Vorjahr: 848 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Vergütungen bestanden die Aufwendungen im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 408 TEUR (Vorjahr: 402 TEUR) sowie Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 317 TEUR (Vorjahr: 300 TEUR).

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

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

Zum 31.12.2018 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	Feste Kapitaleinlage in TEUR		davon eingefordert in TEUR	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Immoportfolio I	21.665	21.665	21.665	21.665

	Fremdkapital in TEUR	
	31.12.2018	31.12.2017
Karlsruhe	5.188	5.246
Friedrichshafen	5.025	5.080
Freiburg, CO 1	1.862	1.881
Freiburg, CO 2	1.792	1.810

Die Buchung der Leistungsbezüge für das 4. Quartal 2018 erfolgte seitens der Bank erst im Januar 2019. Entsprechend sind die Darlehenssaldos zum 31.12.2018 noch nicht um die Tilgungen des 4. Quartals reduziert.

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die aktuellen VKW der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien beträgt insgesamt 38,84 % (Vorjahr: 44,21 %). In den Darlehensverträgen wurden keine Covenants vereinbart.

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

2.3.2.2 Investitionen und Desinvestitionen

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Investitionen oder Desinvestitionen getätigt.

2.3.2.3 Liquidität

Im Rahmen der Meldungen gem. § 35 KAGB an die BaFin zum Stichtag 31.12.2018 wurden folgende liquiden Mittel für das Gesamtportfolio ausgewiesen:

	Liquide Mittel 31.12.2018 in TEUR	Liquide Mittel 31.12.2017 in TEUR
Immoportfolio I	2.561	2.755

Der Verkäufer der Immobilien in Freiburg hatte die Möglichkeit die durch ihn angemieteten Flächen, gemäß der im Kaufvertrag vereinbarten Parameter, an einen Dritten zu vermieten und dafür eine Kaufpreiszahlung zu erhalten. Im Jahr 2018 wurde die Vollvermietung an Dritte erreicht. Somit konnte die endgültige Kaufpreisfeststellung für das CO 1 im Jahr 2018 stattfinden. Der Mietvertrag für die EG Fläche des CO 2 startet zum 12.03.2019. Entsprechend wird sich die freie Liquidität noch um die ausstehende Kaufpreisbesserung für das CO 2 in Höhe von rund 491 TEUR verringern. Zusätzlich werden sich die liquiden Mittel im Laufe des Jahres 2019 noch um die planmäßige Ausschüttung in Höhe von rund 1 Mio. EUR reduzieren.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2018 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 Immobilienbewertungsverordnung - gutachterlich ermittelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände im abgelaufenen Geschäftsjahr.

	VKW 31.12.2018 in TEUR	VKW 31.12.2017 in TEUR
Karlsruhe	11.100	10.230
Friedrichshafen	10.600	10.190
Freiburg, CO 1	7.000	5.753*
Freiburg, CO 2	7.000	5.537*

*Hierbei handelt es sich um die bezahlten vorläufigen Kaufpreise.

Das Ergebnis aus der Neubewertung betrug 3.697 TEUR (Vorjahr: 730 TEUR).

KAGB bzw. KARBV sehen zudem vor, dass auf Basis der VKW der NIW des AIF zu bestimmen ist. Zur Bestimmung des NIW legt die LHI KVG die in § 9 KARBV angegebene Vermögensübersicht als Berechnungsschema zugrunde. Dabei werden die Verbindlichkeiten des AIF, wie gesetzlich vorgeschrieben, mit ihrem Nominalwert in Anrechnung gebracht. Gleiches gilt für die sonstigen Vermögensgegenstände, sofern dieser Wertansatz unter wirtschaftlichen Aspekten als sinnvoll und sachgerecht erachtet werden kann. Sollte im Einzelfall von dieser Regel abgewichen werden, wird eine alternative Bewertung vorgenommen. Diese Bewertung hat angemessen zu sein und ihre Anwendung ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die Entwicklung des NIW im abgelaufenen Geschäftsjahr.

	NIW 31.12.2018 in TEUR	NIW 31.12.2017 in TEUR
Immoportfolio I	26.179	22.479

Die Veränderung des NIW resultiert im Wesentlichen aus den Verkehrswertsteigerungen der bestehenden Objekte. Die Wertsteigerung bei den Objekten in Freiburg resultiert aus einem geringeren Liegenschaftszins und einem dadurch erhöhten Barwertfaktor, der sich positiv auf den Ertragswert der baulichen Anlagen auswirkt sowie aus einem gestiegenen Bodenwert.

Der Wert der Vermögensgegenstände, im Wesentlichen Immobilien, die schwer zu liquidieren sind, beläuft sich beim AIF zum 31.12.2018 auf 37.906 TEUR (Vorjahr: 33.969 TEUR), was einer Quote von 93,27% (Vorjahr: 91,98%) am Gesamtvermögen entspricht. Vermögensgegenstände i.S. § 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 AIFs wurde eine Prognoserechnung erstellt. Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt im Wesentlichen durch einen Soll-Ist-Vergleich mit der Prognoserechnung. Zum Stichtag haben sich dabei keine relevanten Auffälligkeiten ergeben. Eine Ausnahme stellen die zum Stichtag noch ausstehenden, endgültigen Kaufpreisfeststellungen des CO 2 dar. Diese führten im Geschäftsjahr zu einem Verschiebungseffekt zu Gunsten der Liquidität.

Die Risikosituation des AIF wird mittels Limiten überwacht. Zu Limit-Überschreitungen ist es im Berichtszeitraum nicht gekommen. Das Liquiditätsrisiko wird auf Basis einer detaillierten Liquiditätsplanung gesteuert, in deren Rahmen die Zahlungsein- bzw. -ausgänge eng überwacht werden. Die Liquiditätslage ist insgesamt ausreichend.

2.5 Gesamtaussage zur Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

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

3 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres oder wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Stichtag liegen nicht vor.

4 Risikomanagement

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

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

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

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

Der Informationsaustausch zwischen Portfolioverwaltung und Risikocontrolling erfolgt u.a. im Rahmen eines Risikosteuerungskreises. Dieses Gremium tagt ca. alle 6 Wochen, um einen regelmäßigen Austausch über risikorelevante Entwicklungen in einzelnen AIFs sicher zu stellen und dabei ein gemeinsames und einheitliches Risikoverständnis zu fördern.

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

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

Asset-spezifische Risiken	Marktrisiken	Adressenausfallrisiken	Liquiditätsrisiken	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produkt-spezifische 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)				

4.1.1 Asset-Spezifische Risiken

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben die Vertragspartner (Mieter, Dienstleister, etc.) alle 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. Sowohl das Asset selbst, als auch das Marktumfeld sind intakt, sodass es derzeit keine konkreten Hinweise gibt, dass asset-spezifische Risiken schlagend werden könnten.

4.1.2 Marktrisiken

Innerhalb des AIF erfolgen die wesentlichen Zahlungsströme (Kapitaldienst, Ausschüttungen etc.) in einheitlicher Währung, so dass Währungsrisiken von untergeordneter Bedeutung sind. Gleiches gilt für Zinsänderungsrisiken aus Finanzierungskongruenzen, da die Kreditaufnahme innerhalb der AIF-Struktur langfristig vorgenommen wurde. Die objektbezogenen Parameter (Vermietungssituation, Entwicklung der Verkehrswerte etc.) entsprechen im Wesentlichen den Erwartungen, so dass aktuell nicht erkennbar ist, dass Marktrisiken schlagend werden könnten.

4.1.3 Adressenausfallrisiken



Im Berichtsjahr sind alle Vertragspartner (z.B. Mieter/Nutzer, Dienstleister) ihren Verpflichtungen im Wesentlichen nachgekommen. Für alle zentralen Vertragspartner des AIF werden regelmäßig bzw. bedarfsorientiert Bonitätsauskünfte u. ä. Informationen eingeholt. Unter Auswertung aller uns zur Verfügung stehenden Informationen haben wir derzeit keine konkreten Hinweise darauf, dass Adressenausfallrisiken schlagend werden könnten.

4.1.4 Liquiditätsrisiken

Der AIF sowie die zugehörigen Gesellschaften haben im Geschäftsjahr alle ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten erfüllt. Ein Liquiditätsrisiko im Sinne eines Zahlungsunfähigkeitsrisikos besteht aktuell nicht. Ähnliches gilt für die Refinanzierungsrisiken, da der AIF langfristig finanziert ist. Liquiditätsrisiken aus einer Rücknahmeverpflichtung von Anteilen bestehen nicht, da solche Rücknahmen im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen sind.

4.1.5 Operationelle Risiken

Im Geschäftsjahr sind keine operationellen Risiken schlagend geworden. Derzeit gibt es auch keine konkreten Hinweise darauf, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So sind beispielsweise keine Rechtstreitigkeiten anhängig und auch anderweitige Sachverhalte (Beschwerden o. ä.) sind nicht bekannt.

4.1.6 Sonstige Risiken

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

4.1.7 Produktspezifische Risiken

Die Sachwerte werden teilweise durch Fremdkapital finanziert. In einigen Kreditverträgen können sogenannte Covenantbedingungen (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, welches in Wahrnehmung dieser Funktion durch das Risikocontrolling überwacht wird. Unabhängig voneinander erstellen beide Einheiten vierteljährlich einen Bericht (Quartals- bzw. Risikobericht). Ausweislich dieser Unterlagen zeichneten sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes keine Risiken ab, die den Fortbestand des AIF gefährden könnten.

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. Die Regeln zur Berechnung dieser Werte wurden vom Gesetzgeber relativ eng gefasst. Dabei spielt der aktuelle Zeitwert der Vermögensgegenstände (VKW) bei der Bestimmung des NIW eine wesentliche Rolle.

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

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

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.

Mittels der Simulationsrechnungen werden alle gesetzlichen Anforderungen, nach Szenarioanalysen, Stressauswertungen etc. erfüllt. Darüber hinaus liefern die Simulationsverfahren Risikokennzahlen, die in der Literatur als „Value at Risk“ bezeichnet werden. Die LHI KVG nutzt diese Kennzahlen um zu bestimmen, mit welcher Wahrscheinlichkeit ein AIF ein bestimmtes Ausschüttungsvolumen produzieren wird.

Die aktuellen Planungsrechnungen gehen davon aus, dass der AIF bis zu seinem Laufzeitende noch nominale Ausschüttungen (Gewinnausschüttungen und Entnahmen) in Höhe von rd. 29,3 Mio. EUR erwirtschaften wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % werden diese Ausschüttungen einen Betrag von 28,4 Mio. EUR nicht unterschreiten, d. h. mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % wird die Abweichung auf die noch erwarteten Ausschüttungen nicht mehr als 0,9 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 1,47. Das durch die LHI KVG festgelegte Leveragelimit wurde eingehalten

4.2 Liquiditätsmanagement

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

Neben der operativen Steuerung des Liquiditätsrisikos werden durch das Risikocontrolling Simulationsrechnungen und Stresstests durchgeführt, die Aufschluss über die Liquiditätssituation des AIF bis zu seinem geplanten Laufzeitende geben. Durch diese Analysen soll sichergestellt werden, dass sollten sich die Rahmenbedingungen für den AIF ungünstig entwickeln, seine Zahlungsfähigkeit dennoch nicht gefährdet wird. Die zum Stichtag durchgeführten Berechnungen zeigen an, dass bei einer angemessenen Ausschüttungspolitik und unter der Voraussetzung, dass keine außergewöhnlichen Ereignisse eintreten, eine Zahlungsfähigkeit des AIF nahezu ausgeschlossen werden kann.

5 Offenlegungspflichten gem. § 101 Abs. 3 KAGB

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

Die LHI Gruppe verfügt über ein einheitliches Vergütungssystem, welches folgende Anforderungen in eine ausgewogene Balance bringt:

- 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 bzgl. der variablen Komponente bis hin zum vollständigen Verzicht möglich ist. Die variable Komponente wird nach Feststellung des Jahresabschlusses bis Ende April des Folgejahres der maßgeblichen Leistungsperiode ausbezahlt. Individuelle Prämien werden vom Vergütungsausschuss der LHI KVG festgesetzt. Dieser beachtet insbesondere, dass der zu Grunde gelegte Erfolg nachhaltig im Unternehmen verbleiben kann und wird. Über Sonderprämien wird stets nach eingetretenen Erfolgen entschieden. Eine verhaltenssteuernde Auslobung erfolgt nicht.

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

	Gesamtvergütung	Fixe Vergütung	Variable Vergütung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Führungskräfte	1.413	897	516
Mitarbeiter	2.551	2.149	402
Summe	3.964	3.046	918

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 725 TEUR an Risikoträger geleistet.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 40 Mitarbeiter.

Pullach im Isartal, 11.04.2019

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

J. Kramer
F. Unterbichler
T. Schober
M. Niedermeier

TEGALU Verwaltung GmbH

J. Kramer
T. Schober

Bilanz zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

	31.12.2018		Anteil am Fondsvermögen		Vorjahr
	EUR	EUR	in %	EUR	
1. Sachanlagen		35.700.000,00	136,37	31.709.900,30	
2. Anschaffungsnebenkosten		1.784.118,88	6,82	2.031.709,32	
3. Barmittel					
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.736.931,61		10,45	2.934.193,27	
b) Andere	0,00		0,00	27.098,70	
		2.736.931,61	10,45	2.961.291,97	
4. Forderungen					
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	294.595,32		1,14	205.175,15	
b) Andere Forderungen	126.198,09		0,48	11.813,96	
		420.793,41	1,62	216.989,11	
5. Sonstige Vermögensgegenstände		1.073,38	0,00	9.434,03	
6. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00	1.331,80	
		40.642.917,28		36.930.656,53	



	EUR	31.12.2018 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
B. Passiva				
1. Rückstellungen		57.273,47	0,22	18.449,59
2. Kredite				
von Kreditinstituten		13.866.087,92	52,97	14.017.427,56
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		352.386,22	1,35	224.409,70
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	17.130,00		0,07	22.765,00
b) Andere	115.397,36		0,44	108.371,65
		132.527,36	0,51	131.136,65
5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		56.027,35	0,21	60.156,89
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des Komplementärs				0,00
aa) Kapitalanteile	1.004.777,51		3,84	1.060.027,51
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	299.238,84		1,14	123.240,80
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-78.154,10		-0,30	-121.381,49
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	67.942,95		0,26	43.227,39
		1.293.805,20	4,94	1.105.114,21
b) Kapitalanteile des Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	18.730.518,72		71,55	19.758.518,72
bb) Kapitalrücklage	615.750,00		2,35	615.750,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.452.005,42		20,83	2.177.326,92
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.177.633,71		-4,50	-1.981.936,95
bc) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.264.169,33		4,83	804.303,24
		24.884.809,76	95,06	21.373.961,93
		26.178.614,96	100,00	22.479.076,14
		40.642.917,28		36.930.656,53

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018



	2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.336.177,66	1.758.036,52
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,07
c) Sonstige betriebliche Erträge	18.253,35	136.852,98
Summe der Erträge	2.354.431,01	1.894.889,57
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-317.188,44	-299.890,79
b) Bewirtschaftungskosten	-408.419,34	-401.710,31
c) Verwaltungsvergütung	-215.900,32	-169.664,34
d) Verwahrestellenvergütung	-11.131,00	-11.206,32
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.388,09	-15.105,39
f) Sonstige Aufwendungen	-55.291,54	-149.781,79
Summe der Aufwendungen	-1.022.318,73	-1.047.358,94
Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes 3. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.332.112,28	847.530,63
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.696.842,98	730.000,00
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-246.166,44	-172.427,76
	3.450.676,54	557.572,24
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	4.782.788,82	1.405.102,87

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2018

	01.01.2018 EUR	Anschaffungskosten		31.12.2018 EUR
		Zugang EUR	Abgang EUR	
Sachanlagen				
Objekt Karlsruhe	8.817.586,29	0,00	0,00	8.817.586,29
Objekt Friedrichshafen	8.875.000,00	0,00	0,00	8.875.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	5.752.636,80	326.412,72	36.344,00	6.042.705,52
Objekt Freiburg City Office 2	5.537.263,50	4.188,00	1.000,00	5.540.451,50
	28.982.486,59	330.600,72	37.344,00	29.275.743,31

	Zeitwertänderung		31.12.2018 EUR
	01.01.2018 EUR	Erträge EUR	
Sachanlagen			
Objekt Karlsruhe	1.412.413,71	870.000,00	2.282.413,71
Objekt Friedrichshafen	1.315.000,00	410.000,00	1.725.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	0,00	957.294,48	957.294,48
Objekt Freiburg City Office 2	0,00	1.459.548,50	1.459.548,50
	2.727.413,71	3.696.842,98	6.424.256,69
Nettobuchwerte			
	31.12.2018		Vorjahr
	EUR		EUR
Sachanlagen			
Objekt Karlsruhe		11.100.000,00	10.230.000,00
Objekt Friedrichshafen		10.600.000,00	10.190.000,00
Objekt Freiburg City Office 1		7.000.000,00	5.752.636,80
Objekt Freiburg City Office 2		7.000.000,00	5.537.263,50
		35.700.000,00	31.709.900,30

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2018

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

	Gesamtbetrag EURO	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Kredite				
gegenüber Kreditinstituten	13.866.087,92	194.109,77	659.867,60	13.012.110,55
(Vorjahr)	(14.017.427,56)	(189.718,60)	(644.913,40)	(13.182.795,56)
von Gesellschaftern	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	()	()
Andere				
(Vorjahr)	()	()	()	()

	Gesamtbetrag		Davon mit einer Restlaufzeit von	
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus dem Erwerb von Investitionsgütern				
(Vorjahr)	()	()	()	()
aus anderen Lieferungen und Leistungen	352.386,22	352.386,22		
(Vorjahr)	(224.409,70)	(224.409,70)	()	()
aus Rücknahme von Anteilen				
(Vorjahr)	()	()	()	()
Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern	17.130,00	17.130,00		
(Vorjahr)	(22.765,00)	(22.765,00)	()	()
aus Wertpapierleীগeschäften				
(Vorjahr)	()	()	()	()
aus Pensionsgeschäften				
(Vorjahr)	()	()	()	()
Andere	115.397,36	115.397,36		
(Vorjahr)	(108.371,65)	(108.371,65)	()	()
Gesamt	14.351.001,50	679.023,35	659.867,60	13.012.110,55
(Vorjahr)	(14.372.973,91)	(545.264,95)	(644.913,40)	(13.182.795,56)

Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung

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

Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.2018-31.12.2018 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.332.112,28
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Gewinnvortrag/Verlustvortrag*	-1.255.787,81



Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.2018-31.12.2018
	EUR
6. Bilanzgewinn	76.324,47
Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per	31.12.2018
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.105.114,21
1. Entnahmen für das Vorjahr	-55.250,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	67.942,95
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	175.998,04
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	1.293.805,20
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	21.373.961,93
1. Entnahmen für das Vorjahr	-1.028.000,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.264.169,33
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.274.678,50
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	24.884.809,76

* Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

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

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Bau/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m²
	Direkt gehaltene Immobilien im Inland						
	Deutschland						



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Bau/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	08.10.2014	1994	2.545
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	Geschäftshaus	E	E	25.03.2015	1985	1.994
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	25.08.2016	2017	1.436
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	Büro- und Geschäftshaus	B	B/S	25.08.2016	2017	1.961

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

keine

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

keine

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

keine

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Nutzfläche in m ²		Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote in % zum Stichtag
			Gesamt	davon Wohnfläche			

Direkt gehaltene Immobilien im Inland

Deutschland

1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	Büro- und Geschäftshaus	5.147	0	5.147	47%	46	0
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	Geschäftshaus	6.204	0	6.204	47%	26	0
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	Büro- und Geschäftshaus	2.120	0	2.120	31%	48	0*
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	Büro- und Geschäftshaus	2.140	0	2.140	32%	49	0*

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

keine

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Nutzfläche in m ²		Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote in % zum Stichtag
			Gesamt	davon Wohnfläche			

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

keine

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

keine

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterlicher Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR
			gesamt in % des Kaufpreises	vs. verbleibender AfA Zeitraum in Jahren	

Direkt gehaltene Immobilien im Inland

Deutschland

1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	Büro- und Geschäftshaus	8,21%	6	11.100 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	Geschäftshaus	7,89%	6	10.600 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	Büro- und Geschäftshaus	8,67%	8	7.000 (gutachterlicher Verkehrswert)
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	Büro- und Geschäftshaus	9,24%	9	7.000 (gutachterlicher Verkehrswert)

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

keine

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

keine

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

keine

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Nutzen- und Lasten Übergang	Nutzungsdauer Asset gesamt	Nutzungsdauer ANK gesamt	abgelaufene Nutzungsdauer
--------	--	--------------------	-----------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------

Direkt gehaltene Immobilien im Inland

Deutschland

1	Südenstraße 42,76135 Karlsruhe	Büro- und Geschäftshaus	10.12.2014	50	10	4
---	--------------------------------	-------------------------	------------	----	----	---



Ifd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Nutzen- und Lasten Übergang		Nutzungsdauer Asset gesamt	Nutzungsdauer ANK gesamt	abgelaufene Nutzungsdauer
2	Buchhornplatz 10, 88045 Friedrichshafen	Geschäftshaus		01.06.2015	30	10	4
3	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 1	Büro- und Geschäftshaus		30.06.2017	50	10	2
4	Ellen-Gottlieb-Straße 16-18, 79106 Freiburg, City Office 2	Büro- und Geschäftshaus		14.12.2017	50	10	1
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland							
keine							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland							
keine							
Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr							
keine							

* Mietgarantie des Verkäufers greift

Zeichenerklärung :

- | | |
|-----------------|---------------------------|
| B = Bürogebäude | 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 Nutzungsentgeltsfallquote 0%

Es bestanden zum Stichtag 31.12.2018 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB zum 31.12.2018

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR				
I. Sachwerte					35.700.000,00	136,37
Büroimmobilie Karlsruhe	0,00	0,00	8.817.586,29	11.100.000,00		42,40



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR			
Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen	0,00	0,00	8.875.000,00	10.600.000,00		40,49
Friedrichshafen City Office 1	326.412,72	36.344,00	6.042.705,52	7.000.000,00		26,74
Friedrichshafen City Office 2	4.188,00	1.000,00	5.540.451,50	7.000.000,00		26,74
II. Anschaffungsnebenkosten					1.784.118,88	6,82
Anschaffungsnebenkosten Karlsruhe				434.322,95		
Anschaffungsnebenkosten Friedrichshafen				449.191,53		
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 1				442.340,18		
Anschaffungsnebenkosten Freiburg City Office 2				458.264,22		
III. Barmittel						
Täglich verfügbare Bankguthaben					2.736.931,61	10,45
IV. Forderungen					420.793,41	1,62
Forderung aus der Grundstückbewirtschaftung				294.595,32		1,14
Andere Forderungen				126.198,09		0,48
V. Sonstige Vermögensgegenstände					1.073,38	0,00
VI. Rückstellungen					-57.273,47	-0,22
VII. Kredite von Kreditinstituten					-13.866.087,92	-52,97
Darlehen Büroimmobilie Karlsruhe				-5.187.747,67		-19,82
Darlehen Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen				-5.024.973,39		-19,20
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 1				-1.861.530,40		-7,11
Darlehen Büroimmobilie Freiburg City Office 2				-1.791.836,46		-6,84
VIII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert		Anteil am Fonds- vermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR		in EUR	in EUR	
aus anderen Lieferungen und Leistungen					-352.386,22	-1,35
IX. Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern				-17.130,00	-132.527,36	-0,51
Andere				-115.397,36		-0,44
X. Passive Rechnungsabgrenzungsposten					-56.027,35	-0,21
Mieten und Nebenkosten						
Fondsvermögen					26.178.614,96	100,00
umlaufende Anteile (Stück)	21.665					
Anteilwert (EUR)	1.208,34					

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 13.945.057,96 (davon Zinsen in Höhe von EUR 78.970,04) durch grundpfandrechtliche Sicherungen belastet.

Anhang

Angaben zum Unternehmen

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

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresbericht zum 31.12.2018 wird nach den Vorschriften des Kapitalanlagengesetzbuchs (KAGB) im Sinne des § 135 in Verbindung mit § 158 KAGB aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGBs nichts anderes ergibt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die übrigen Aktiva sind zu Nennwerten angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Aufwendungen und Erträge werden periodengerecht erfasst.

Erläuterungen zum Jahresabschluss

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

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

Der Wert der Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Immobilien), die schwer zu liquidieren sind, beläuft sich beim AIF zum 31.12.2018 auf 37.906 TEUR (Vorjahr: 33.969 TEUR), was einer Quote von 93,27 % (Vorjahr 91,98 %) am Gesamtvermögen entspricht. Vermögensgegenstände i. S. § 300 Absatz 1 Nr. 1 KAGB, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, 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	31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	1.105.000,00	1.105.000,00
Entnahmen	-100.222,49	-44.972,49
	1.004.777,51	1.060.027,51
Kommanditisten	31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	20.560.000,00	20.560.000,00
Entnahmen	-1.829.481,28	-801.481,28
	18.730.518,72	19.758.518,72

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:

Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2018	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 (Kapitalrücklage)	-1.929.703,77	-846.453,77
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	5.827.568,73	1.044.779,91

Das Kapitalkonto III enthält auch Ausschüttungen und Entnahmen.

Unter dem Kapitalkonto IV werden die Positionen ab) bis ad) sowie die Positionen bc) bis be) der Eigenkapitaldarstellung der Bilanz ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere

- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses

- Aufwand für Verwahstellenvergütung

- Betriebskosten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 13.945 TEUR (Vorjahr 14.097 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr 60 TEUR) wurde gebildet für bereits erhaltene Mieten in 2018 für 2019.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 55 TEUR (Vorjahr 150 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

Aufwendungen	in Höhe von EUR
Aufwand für Haftungsvergütung	10.859,35
Aufwand für Geschäftsführungsvergütung	10.859,35
Aufwand für Gutachten / Due Diligence	23.860,85

Die Verwendungsrechnung und die Entwicklungsrechnung gemäß § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 und 5 KAGB zum Stichtag werden in der Anlage 1.4 / 2 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 2018 folgende Vergütungen (inkl. weiterer Vergütungsbestandteile wie z.B. der Arbeitgeberanteil der betrieblichen Altersvorsorge und Dienstwagenregelungen) an Ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

	Gesamtvergütung in TEUR	Fixe Vergütung in TEUR	Variable Vergütung in TEUR
Führungskräfte	1.413	897	516
Mitarbeiter	2.551	2.149	402
Summe	3.964	3.046	918

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 725 TEUR an Risikoträger geleistet. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 40 Mitarbeiter.

Nähere Angaben zum Vergütungssystem sind dem Lagebericht zu entnehmen.

Geschäftsführender Gesellschafter:

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Pullach i. Isartal

Geschäftsführer:

Unterbichler Franz, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Schober Thomas, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kramer Jens, Geschäftsführer eines Finanzdienstleistungsinstituts

Markus Niedermeier, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft



Geschäftsführender Gesellschafter:

TEGALU Verwaltung GmbH, Pullach i. Isartal

Geschäftsführer:

Schober Thomas, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kramer Jens, Geschäftsführer eines Finanzdienstleistungsinstituts

Persönlich haftender Gesellschafter:

TEGALU Verwaltung GmbH, Pullach i. Isartal

Gezeichnetes Kapital: EUR 25.000,00.

Angaben zur Transparenz und Gesamtkosten

a.) Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 KAGB beträgt zum Stichtag 1,22 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des AIF.

Die Gesamtkostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 04.11.2015 beträgt 1,03 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF.

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

	31.12.2018
	EUR
Verwaltungsvergütung	215.900,32
Verwahrstellenvergütung	11.131,00
Haftungsvergütung	10.859,35
Geschäftsführungsvergütung	10.859,35
Treuhandvergütung	2.171,90

Der durchschnittliche Nettoinventarwert wurde auf Basis des veröffentlichten Wertes zum 31.12.2017 in Höhe von 22.479 und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2018 in Höhe von 26.179 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 Ausgabebaufschlag 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 Aufwendererstattungen zu. Sie zahlte aus den erhaltenen Verwaltungsvergütungen keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

c.) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

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

Risikomanagement und Risikoprofil der Gesellschaft

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

Asset-spezifische Risiken	Markt-risiken	Adressen-ausfall-risiken	Liquiditäts-risiken	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produkt-spezifische Risiken
Mietmarkt-risiken	Verwertungs-risiken	Kredit-risiken	Zahlungs-unfähigkeitkeits-risiken	Betriebs-risiken	Politische Risiken	Leverage-Risiken
Mietenausfall-risiken	Inflations-risiken	Emittenten-risiken	(strukturelle) Liquidierungs-risiken	Management-risiken	Katastrophen-risiken	Individuelle Anleger-risiken
	Zinsänderungs-risiken	Dienstleister-ausfallrisiken	Refinanzierungs-risiken	Rechtsstreitigkeits-risiken		Covenants-risiken
	Währungs-risiken	Kontrahenten-risiken (Derivate)				

Zu den einzelnen Risikogruppen verweisen wir auf den Risikobericht (Punkt 4.1) im Lagebericht.

Liquiditätsmanagement

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

Die Fremdkapitalquote auf Portfolioebene und der Leverage zum 31.12.2018 werden im Lagebericht angegeben.

Ergebnisverwendung

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

Ergänzende Angaben nach § 25 KARBV

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

Vergleichende Übersicht gemäß § 101(1)KAGB:

Geschäftsjahr	Umlaufende Anteile am Ultimo (Stück)	Fondsvermögen am Ultimo in EUR	Anteilswert je umlaufenden Anteil in EUR
01.01. - 31.12.2015	595*	1.296.119,08	2.178,36
01.01. - 31.12.2016	21.665*	21.639.228,73	998,81
01.01. - 31.12.2017	21.665*	22.479.076,14	1.037,58
01.01. - 31.12.2018	21.665*	26.178.614,96	1.208,34

*) 1 Anteil entspricht 1.000 EUR am eingeforderten Kapital.

Pullach im Isartal, 11.04.2019

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

J. Kramer
F. Unterbichler
T. Schober
M. Niedermeier

TEGALU Verwaltung GmbH

J. Kramer
T. Schober

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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



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

Pullach im Isartal, 11.04.2019

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

J. Kramer

F. Unterbichler

T. Schober

M. Niedermeier

TEGALU Verwaltung GmbH

J. Kramer

T. Schober

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 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

• entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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

- den Geschäftsbericht 2018 mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

· beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

· beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg 1 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 12. April 2019

Deloitte GmbH



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Andreas Lepple)

Wirtschaftsprüfer

(Oliver Kube)

Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde am 25.06.2019 festgestellt.