
LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (vormals: LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. KG)

Pullach i.Isartal

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Abkürzungsverzeichnis

LHI Immoportfolio II KG (2249)

AIF	Alternativer Investmentfonds
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CACEIS	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
ESMA	European Securities and Markets Authority - Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde
eurostat	Statistisches Amt der Europäischen Union
GI	Gesamtinvestition
GK	Gesamtkapital
Immoportfolio II/Gesellschaft	LHI Immobilien Portfolio II Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. geschlossene Investment KG
InstitutsVergV	Institutsvergütungsverordnung
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KAMaRisk	Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
Komplementär	TABERI 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 II Baden-Württemberg und Bayern 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 Laufzeiende. Die Einnahmen des AIF entstehen durch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Verwertungserlösen. Die Vertriebslaubnis wurde von der BaFin mit Schreiben vom 04.12.2018 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 Baden-Württemberg und Bayern. 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 % der GI	Fremdkapitalquote in % der GI	Auszahlung auf Gesellschafts- kapital O p.a. in %	Investitionsvolumen in TEUR
50	50	4,0	33.479

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

Standort	Objekt
Konstanz I	Büro- und Laborgebäude
Konstanz II	Bürogebäude
Ludwigsburg	Wohn- und Geschäftsgebäude
Martinsried	Büro- und Geschäftsgebäude

Der AIF ist vollständig investiert und befindet sich noch in der Platzierungsphase.

Ein grundlegender Änderungsbedarf am Geschäftsmodell oder Anlageziel/-strategie ist nicht erkennbar. Entsprechend wird im Folgenden vornehmlich der Verlauf des Geschäftsjahres 2018 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 31.12.2034 geschlossen und ist erstmals zum 31.12.2029, 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. Die Aufnahme der Gesellschaft in die Anlage 1 des Rahmenvertrags ist im zweiten Quartal 2019 erfolgt.

Auf Ebene der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2018 unter Berücksichtigung der ggf. nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Kosten angefallen:

	Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2018 in EUR
	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	67
	Haftungsvergütung	LHI Gruppe	100
Immoportfolio II	Verwaltungsvergütung	LHI Gruppe	1.483
	Aufwand für Gutachten/Due Dilligence	Diverse	35.528
	sonstiger Aufwand	LHI Gruppe	398.867
			436.045

Grundlage der hier dargestellten Vergütungen sind jeweils vereinbarte %-Sätze auf vertraglich festgelegte Bemessungsgrundlagen wie z.B. den NIW oder das Kommanditkapital, oder aber vertraglich festgelegte Honorare mit Dritten. In dem sonstigen Aufwand sind die einmaligen Kosten für die Platzierungsgarantie, die Ankaufgebühren für die Objekte Konstanz I und Ludwigsburg sowie die anteilige Strukturierungsgebühr zum 31.12.2018 enthalten.

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 KAGB beträgt zum Stichtag 12,62 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Die Kostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 25.10.2018 beträgt 35,65 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Darin enthalten sind im Wesentlichen die einmaligen Transaktionsgebühren für den Erwerb der Objekte Konstanz I und Ludwigsburg. Der durchschnittliche NIW beträgt 464 TEUR. Aufgrund des geringen Platzierungsstandes zum Stichtag ist der durchschnittliche NIW noch sehr niedrig, da die Platzierung erst Ende 2018 begonnen hat. Dieser durchschnittliche NIW wird im Zuge der Platzierung von Eigenkapital bis zur Ausplatzierung stark ansteigen. Weitere Angaben zur Transparenz und zu den Gesamtkosten erfolgen im Anhang. Die Kostenquote wird sich in den nächsten Jahren signifikant senken.

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 % (kalenderbereinigt 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 Wirtschaftsimmobilen 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 bulwienges AG den Nutzern des Informationsservice Riwis zur Verfügung stellt.

Immobilienmarkt für Konstanz I und II

Die Stadt Konstanz ist die größte Stadt am Bodensee. Konstanz ist ein Oberzentrum und verfügt insgesamt über mehr als 4.400 Betriebe, wovon der größte Teil (ca. 4.000 Betriebe) den Kleinbetrieben zugeordnet werden kann. Aufgrund der Nähe zur Schweiz sind auch zahlreiche Tochtergesellschaften von Schweizer Unternehmen im günstigeren Konstanz angesiedelt.

Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Konstanz wieder:

	2018	2017
Ø Miete Büro City/qm/Monat	10,10 EUR	9,80 EUR
Ø Miete Handel City 1 a-Lage/qm/Monat	47,00 EUR	45,00 EUR
Ø Miete Wohnen/qm/Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	9.000 qm	6.000 qm
Leerstandsrate Büro	5,6%	6,4%
Kaufkraftindex	106,3	106,4

Mit dem Objekt Konstanz I ist der AIF in ein Büro- und Laborgebäude mit 1.845 qm-Nutzfläche und mit dem Objekt Konstanz II in ein Bürogebäude mit 4.767 qm-Nutzfläche in Konstanz investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100% vermietet.

Immobilienmarkt für Ludwigsburg

Als größte Mittelstadt Baden-Württembergs gehört Ludwigsburg zur Region Stuttgart. Der lokale Handel der Stadt profitiert mit einem Zentralindex von 165,2 (Stand 2017) von den umliegenden Gemeinden der Metropolregion Stuttgart.

Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Ludwigsburg wieder:

	2018	2017
Ø Miete Büro City/qm/Monat ^{*)}	11,40 EUR	11,20 EUR
Ø Miete Handel City 1 a-Lage/qm/Monat ^{*)}	29,20 EUR	29,20 EUR
Ø Miete Wohnen (Neubauwohnungen)/qm/Monat ^{*)}	12,00 EUR	11,70 EUR
Flächenumsatz Büro	n.n.	n.n.
Leerstandsrate Büro ^{*)}	ca. 2,4%	ca. 2,4%
Kaufkraftindex	110,3	110,1

^{*)} Quelle: DZ HYP Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2018

Der AIF ist in ein Geschäfts- und Wohngebäude in Ludwigsburg mit 1.978 qm-Nutzfläche investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100% vermietet.

Immobilienmarkt für Martinsried

Martinsried ist ein Ortsteil der direkt südwestlich der Stadt München gelegenen Gemeinde Planegg. Martinsried ist u.a. durch den S-Bahn-Anschluss und die Nähe zu den Autobahnen A95, A96 und A99 verkehrsinfrastrukturell sehr gut angebunden. Martinsried hat sich in den vergangenen Jahren als Wissenschafts- und Forschungsstandort etabliert. Vor allem Unternehmen der Biotech- und Pharmabranche prägen den Wirtschaftssektor von Martinsried.

Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck von der Entwicklung des Immobilienmarktes in Martinsried:

	2018	2017
Ø Miete Büro City/qm/Monat [*]	12,80 EUR	11,00 EUR

	2018	2017
Ø Miete Handel City 1 a-Lage/qm/Monat *	19,00 EUR	19,00 EUR
Ø Miete Wohnen/qm/Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	n.n.	n.n.
Leerstandsrate Büro *	3,2%	4,5%
Kaufkraftindex **	137,8	139,0

Für den Immobilienmarkt Martinsried sind Daten aus riwis nicht verfügbar.

* Quelle Colliers, Immobilien-Marktbericht München 18/20 und 19/20 Angabe bezieht sich auf das Münchner Umland/Stadtrandlagen (Mittelwert)

** Quelle: GfK DE, Werte für Landkreis München

Der AIF ist in ein Büro- und Geschäftshaus mit 3.928 qm-Nutzfläche in Martinsried investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu rd. 93% vermietet. Lediglich zwei Lagerflächen mit rd. 260 qm waren nicht vermietet. Eine Lagerfläche konnte bereits im Januar 2019 vermietet werden.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2018 der Gesellschaft war insbesondere geprägt von der erfolgten Vertriebs-freigabe der BaFin mit Schreiben vom 04.12.2018. Der Vertrieb von Anteilen des AIF startete im Dezember 2018.

Darüber hinaus konnte das Portfolio des AIF mit den Objektkäufen Martinsried und Konstanz II erweitert werden. Damit hat der AIF auf Grundlage der Anlagebedingungen ein Immobilienportfolio mit vier Immobilien aufgebaut. Mit dem Erwerb dieser vier Immobilien ist der AIF vollständig investiert und die Investitionsphase wurde erfolgreich beendet.

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
Konstanz I	316	138
Konstanz II	169	n.n.
Ludwigsburg	237	n.n.
Martinsried	285	n.n.
	Jahresergebnis in TEUR	
	2018	2017
Imoportfolio II	-18	-31

Das realisierte Ergebnis des AIF, entsprechend ohne Berücksichtigung von Erträgen aus Neubewertungen und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, für das Geschäftsjahr beläuft sich auf -105 TEUR (Vorjahr -31 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Vergütungen bestanden die Aufwendungen im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 141 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR) sowie Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 610 TEUR (Vorjahr: 75 TEUR).

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

Die Finanzierung der Investitionen des AIF soll anteilig durch Kommanditkapital der Investoren sowie langfristigen Bankdarlehen erfolgen. Zum Stichtag 31.12.2018 befindet sich der AIF noch in der Platzierungsphase von Kommanditkapital. Aus diesem Grund hat die TABERI Verwaltung GmbH (Komplementär) dem AIF ein Zwischenfinanzierungsdarlehen (Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) in Höhe von bis zu 14.000 TEUR gewährt. Dabei dient dieses Darlehen als anteilige Finanzierung der Kaufpreise und der Erwerbsnebenkosten für die Vermögensgegenstände. Die Tilgung dieser Zwischenfinanzierung erfolgt sukzessive aus dem ausplatzierten Eigenkapital. Zum Stichtag 31.12.2018 wurden insgesamt 13.657 TEUR an Zwischenfinanzierungsdarlehen abgerufen. Zusätzlich sind die Objekte und die Anschaffungsnebenkosten im AIF zum Stichtag bereits mit vier langfristige Bankdarlehen von insg. 16.150 TEUR finanziert. Die Bankdarlehen sind vollständig ausgezahlt worden. 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 II	1.090	10	1.090	10
	Fremdkapital in TEUR			
			31.12.2018	31.12.2017
Konstanz I			2.928	2.950
Konstanz II			5.000	n.n.
Ludwigsburg			2.481	2.500
Martinsried			5.700	n.n.

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt insgesamt 89,85 % (Vorjahr: 92,56 %). In den Darlehensverträgen wurden keine Covenants vereinbart. Grund für den hohen Wert zum Stichtag ist das aufgenommene Zwischenfinanzierungsdarlehen, welches durch das eingeworbene Investorenkapital sukzessive abgelöst wird.

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 03.05.2018 das dritte Objekt Martinsried erworben. Der Kaufpreis des Büro- und Geschäftshauses beträgt 9.753 TEUR. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten war der 01.07.2018. Zusätzlich konnte im vierten Quartal 2018 der Kaufvertrag für das Objekt Konstanz II beurkundet werden. Der Kaufpreis beträgt 8.981 TEUR und der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.09.2018. Damit hat der AIF insgesamt ein Immobilienportfolio mit vier Immobilien aufgebaut. Es sind keine weiteren Objektankäufe vorgesehen und die Investitionsphase ist abgeschlossen.

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	Liquide Mittel 31.12.2017
	in TEUR	in TEUR
Immoportfolio II	894,7	n.n.

Die Gesellschaft hat alle ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2018 erfüllt. Aufgrund des aktuellen Vertriebs von Kommanditeilen haben sich nach dem Bilanzstichtag wesentliche Veränderung der Finanzlage ergeben (siehe dazu 3 Nachtragsbericht).

2.3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage des AIF wird wesentlich von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände geprägt, die sich direkt oder indirekt 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
Konstanz I	5.120	5.000*
Ludwigsburg	4.300	4.250*
Martinsried	9.753*	n.n.
Konstanz II	8.981*	n.n.

* Hier wurde der Kaufpreis angesetzt.

Das Ergebnis aus der Neubewertung betrug 218 TEUR (Vorjahr: n.n. 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 II	14.703	4.333

Die Veränderung des NIW resultiert im Wesentlichen aus der Erweiterung des Immobilienportfolios im Jahr 2018. Der ausgewiesenen NIW zu den Stichtagen berücksichtigen dabei die Platzierungsgarantie der LHI Platzierungsgarantie GmbH, welche das erst noch durch Anlegerbeiträge einzuzahlende Kommanditkapital absichert. Deshalb wird das Zwischenfinanzierungsdarlehen zur Ermittlung des NIW wie Eigenkapital behandelt. Dies führt dazu, dass sich die Zwischenfinanzierung zum 31.12.2018 in Höhe von 13.657 TEUR insoweit nicht wertmindernd auswirkt.

Der Wert der Vermögensgegenstände, im Wesentlichen Immobilien, die schwer zu liquidieren sind, beläuft sich beim AIF zum 31.12.2018 auf 30.139 TEUR (Vorjahr: 10.017 TEUR), was einer Quote von 90,98 % (Vorjahr: 94,56 %) am Gesamtvermögen entspricht. Vermögensgegenstände i.S. § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besonderen 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.

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

Der AIF befindet sich aktuell noch in der Platzierungsphase. Bis zum 30.04.2019 wurde Kapital in Höhe von 13.670 TEUR eingeworben. Bezogen auf das geplante Zeichnungskapital in Höhe von 15.960 TEUR beträgt der Platzierungsstand zum 30.04.2019 rd. 86%. Dadurch konnten bereits im Jahr 2019 13.350 TEUR des aufgenommenen Zwischenfinanzierungsdarlehens in Höhe von 13.657 TEUR zurückgeführt werden.

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.

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

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 können.

4.1.2 Marktrisiken

Innerhalb des AIF erfolgen die wesentlichen Zahlungsströme (Kapitaldienst, Ausschüttungen etc.) in einheitlicher Währung, so dass Währungsrisiken von untergeordneter Bedeutung sind. Gleiches gilt für Zinsänderungsrisiken aus Finanzierungsinkongruenzen, da die Kreditaufnahme innerhalb der AIF-Struktur langfristig vorgenommen wurde. 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 kapitalmarktorientierten 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. 24,8 Mio. EUR erwirtschaften wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % werden diese Ausschüttungen einen Betrag von 23,6 Mio. EUR nicht unterschreiten, d. h. mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % wird die Abweichung auf die noch erwarteten Ausschüttungen nicht mehr als 1,2 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. Die Leverage-Berechnung des AIF ist gem. § 263 (5) KAGB während Vertriebsphase, längstens jedoch für 18 Monate ab Beginn des Vertriebs nicht erforderlich.

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 Kapitaldienst leisten zu können. Sollten sich Engpässe abzeichnen, würden umgehend Gegenmaßnahmen ergriffen.

Neben der operativen Steuerung des Liquiditätsrisikos werden durch das Risikocontrolling Simulationsrechnungen und Stressstests 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 Zahlungsunfähigkeit 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 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.

Pullach im Isartal, 31.05.2019

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

TABERI Verwaltung GmbH

J. Kramer
T. Schober

Bilanz zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

	EUR	31.12.2018 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
1. Sachanlagen		28.153.600,00	2.691,19	9.202.385,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.842.120,65	176,09	798.584,27
3. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.847.060,01		272,15	457.420,43
b) Andere	142.088,77		13,58	100.003,55
		2.989.148,78	285,73	557.423,98
4. Forderungen				
Forderungen aus der Bewirtschaftung		138.507,70	13,25	18.444,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände		4,13	0,00	16.237,76
6. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		4.362,89	0,42	0,00
		33.127.744,15		10.593.075,81
B. Passiva				
1. Rückstellungen		49.587,72	4,74	229.943,05
2. Kredite				



	EUR	31.12.2018 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
a) von Kreditinstituten	16.109.058,18		1.539,86	5.450.000,00
b) von Gesellschaftern	13.656.500,00		1.305,42	4.355.000,00
		29.765.558,18	2.845,28	9.805.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		743.874,34	71,12	224.340,69
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	915.490,84		87,51	213.773,42
b) Andere	584.993,38		55,92	114.892,73
		1.500.484,22	143,43	328.666,15
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		22.099,97	2,11	26.633,63
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des Komplementärs				
aa) Kapitalanteile	863.670,00		82,56	510,00
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	84.134,71		8,04	0,00
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.606,89		-0,15	-14,14
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-66.783,32		-6,38	-1.592,75
		879.414,50	84,07	-1.096,89
b) Kapitalanteile des Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	226.330,00		21,63	9.490,00
bb) Kapitalrücklage	6.000,00		0,57	0,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.564,95		0,25	0,00
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-29.900,82		-2,86	-263,09
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-38.268,91		-3,66	-29.637,73
		166.725,22	15,93	-20.410,82
		1.046.139,72	100,00	-21.507,71
		33.127.744,15		10.593.075,81

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

	2018 Vorjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.121.135,82	156.318,96
b) Zinsen und ähnliche Erträge	142,30	4,81
c) Sonstige betriebliche Erträge	134,00	0,00
Summe der Erträge	1.121.412,12	156.323,77
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-609.880,04	-74.592,71
b) Bewirtschaftungskosten	-141.295,89	-18.501,24
c) Verwaltungsvergütung	-1.483,48	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.418,27	-23.772,12
e) Sonstige Aufwendungen	-442.386,67	-70.688,18
Summe der Aufwendungen	-1.226.464,35	-187.554,25
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-105.052,23	-31.230,48
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	217.615,00	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-130.915,34	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	86.699,66	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-18.352,57	-31.230,48

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2018

	1.1.2018 EUR	Anschaffungskosten		31.12.2018 EUR
		Zugang EUR	Abgang EUR	
Sachanlagen				
Objekt Konstanz I	4.952.385,00	0,00	0,00	4.952.385,00
Objekt Ludwigsburg	4.250.000,00	0,00	0,00	4.250.000,00
Objekt Planegg (Martinsried)	0,00	9.753.000,00	0,00	9.753.000,00
Objekt Konstanz II	0,00	8.980.600,00	0,00	8.980.600,00
	9.202.385,00	18.733.600,00	0,00	27.935.985,00

	Zeitwertänderung		
	1.1.2018	Erträge	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen			
Objekt Konstanz I	0,00	167.615,00	167.615,00
Objekt Ludwigsburg	0,00	50.000,00	50.000,00
Objekt Planegg (Martinsried)	0,00	0,00	0,00
Objekt Konstanz II	0,00	0,00	0,00
	0,00	217.615,00	217.615,00
	Nettobuchwerte		Vorjahr
	31.12.2018		EUR
	EUR		EUR
Sachanlagen			
Objekt Konstanz I		5.120.000,00	4.952.385,00
Objekt Ludwigsburg		4.300.000,00	4.250.000,00
Objekt Planegg (Martinsried)		9.753.000,00	0,00
Objekt Konstanz II		8.980.600,00	0,00
		28.153.600,00	9.202.385,00

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungskosten			31.12.2018
	01.01.2018	Zugang	Abgang	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen				
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	4.952.385,00	0,00	0,00	4.952.385,00
Objekt Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	4.250.000,00	0,00	0,00	4.250.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	0,00	9.753.000,00	0,00	9.753.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	0,00	8.980.600,00	0,00	8.980.600,00
	9.202.385,00	18.733.600,00	0,00	27.935.985,00



	Zeitwertänderung		31.12.2018 EUR
	01.01.2018 EUR	Erträge EUR	
Sachanlagen			
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	0,00	167.615,00	167.615,00
Objekt Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	0,00	50.000,00	50.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	0,00	0,00	0,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	0,00	0,00	0,00
	0,00	217.615,00	217.615,00
	Nettobuchwerte		
	31.12.2018		Vorjahr
	EUR		EUR
Sachanlagen			
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz		5.120.000,00	4.952.385,00
Objekt Seestr.11, 71638 Ludwigsburg		4.300.000,00	4.250.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)		9.753.000,00	0,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz		8.980.600,00	0,00
		28.153.600,00	9.202.385,00

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2018

	Gesamtbetrag EURO	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Kredite				
gegenüber Kreditinstituten	16.109.058,18	177.590,78	687.950,04	15.243.517,36
(Vorjahr)	(5.450.000,00)	(54.766,84)	(230.614,44)	(5.164.618,72)
von Gesellschaftern	13.656.500,00	13.656.500,00		
(Vorjahr)	(4.355.000,00)	(4.355.000,00)		
Andere				
(Vorjahr)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus dem Erwerb von Investitionsgütern				
(Vorjahr)				



	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
aus anderen Lieferungen und Leistungen	743.874,34	743.874,34		
(Vorjahr)	(224.340,69)	(224.340,69)		
aus Rücknahme von Anteilen				
(Vorjahr)				
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	915.490,84	915.490,84		
(Vorjahr)	(213.773,42)	(213.773,42)		
aus Wertpapierleihgeschäften				
(Vorjahr)				
aus Pensionsgeschäften				
(Vorjahr)				
Andere	584.993,38	584.993,38		
(Vorjahr)	(114.892,73)	(114.892,73)		
Gesamt	32.009.916,74	16.078.449,34	687.950,04	15.243.517,36
(Vorjahr)	(10.358.006,84)	(4.962.773,68)	(230.614,44)	(5.164.618,72)

Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung

der LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.-31.12.2018 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-105.052,23
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Verlustvortrag *	-31.507,71
6. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-136.559,94
Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per	31.12.2018
A. Komplementäre	
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	-1.096,89



Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per	31.12.2018
I. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	863.160,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	863.160,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-66.783,32
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	84.134,71
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	879.414,50
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	-20.410,82
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	222.840,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	222.840,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-38.268,91
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.564,95
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	166.725,22

* Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

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 Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR				
I. Sachwerte					28.153.600,00	2.691,19
Büro- und Laborgebäude Konstanz I	0,00	0,00	4.952.385,00	5.120.000,00		489,42
Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg	0,00	0,00	4.250.000,00	4.300.000,00		411,03
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried	9.753.000,00	0,00	9.753.000,00	9.753.000,00		932,28
Büroimmobilie Konstanz II	8.980.600,00	0,00	8.980.600,00	8.980.600,00		858,46



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert		Anteil am Fondsvermögen	
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR		in EUR	in EUR	in %	in %
II. Anschaffungsnebenkosten					1.842.120,65	176,09	
Anschaffungsnebenkosten Kon- stanz I				382.207,09		36,53	
Anschaffungsnebenkosten Lud- wigsburg				216.869,86		20,73	
Anschaffungsnebenkosten Mar- tinsried				633.695,93		60,57	
Anschaffungsnebenkosten Kon- stanz II				609.347,77		58,26	
III. Barmittel					2.989.148,78	285,73	
Täglich verfügbare Bankgutha- ben				2.847.060,01		272,15	
Andere Forderungen				142.088,77		13,58	
IV. Forderungen							
Forderung aus der Grundstück- bewirtschaftung					138.507,70	13,25	
V. Sonstige Vermögensgegen- stände					4,13	0,00	
VI. Aktiver Rechnungsabgren- zungsposten							
Versicherung					4.362,89	0,42	
VII. Rückstellungen					-49.587,72	-4,74	
VIII. Kredite					-16.109.058,18	-1.539,86	
von Kreditinstituten							
Darlehen Büro- und Laborge- bäude Konstanz I				-2.927.764,19		-279,86	
Darlehen Wohn- und Einzel- handelsimmobilie Ludwigsburg				-2.481.293,99		-237,19	
Darlehen Büro- und Einzelhan- delsimmobilie Martinsried				-5.700.000,00		-544,86	
Darlehen Büroimmobilie Kon- stanz II				-5.000.000,00		-477,95	
von Gesellschaftern					-13.656.500,00	-1.305,42	
Darlehen Konstanz I				-2.500.000,00		-238,97	



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen	
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR			in %	in %
Darlehen Ludwigsburg				-2.015.000,00			-192,61
Darlehen Martinsried				-4.994.000,00			-477,37
Darlehen Konstanz II				-4.147.500,00			-396,47
IX. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
aus anderen Lieferungen und Leistungen					-743.874,34		-71,12
X. Sonstige Verbindlichkeiten						-1.500.484,21	-143,43
gegenüber Gesellschaftern				-915.490,84			-87,51
Anderer				-584.993,37			-55,92
XI. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten							
Vorauszahlung Miete					-22.099,97		-2,11
Fondsvermögen						1.046.139,72	100,00
umlaufende Anteile (Stück)							1,090
Anteilwert (EUR)							959,76

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 16.187.773,16 (davon Zinsen in Höhe von EUR 78.714,97) durch grundpfandrechliche Sicherungen belastet.

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

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	Büro- und Laborgebäude	B	B/S
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	Wohn- und Geschäftgebäude	E/W	E
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	Büro- und Geschäftshaus	B/E	B/S
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	Bürogebäude	B	B/S
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland				
keine				



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			
	keine			
	Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr			
	keine			
lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Erwerbsdatum	Bau/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	22.07.2017	2000/2010	1.590
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	31.12.2017	1959/2016	708
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	29.06.2018	1985/2016	4.232
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	01.09.2018	1990/2017	3.454
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	Gesamt	Nutzfläche in m ² davon Wohnfläche	davon Gewerbe
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	1.845		1.845
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	1.978	310	1.668
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	3.928		3.928



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Nutzfläche in m ²		
		Gesamt	davon Wohnfläche	davon Gewerbe
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	4.767		4.767
	Direkt gehaltene Immobilien im Ausland			
	keine			
	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			
	keine			
	Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr			
	keine			
lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote
				in % zum Stichtag
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz		49	0%
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg		49	0%
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)		49	7%
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz		50	0%
	Direkt gehaltene Immobilien im Ausland			
	keine			
	Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			
	keine			
	Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr			
	keine			



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterlicher Verkehrswert/Kaufpreis in TEUR
		gesamt in % des Kaufpreises	vsL verbleibender AfA Zeitraum in Jahren	
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	8,58%	9	5.120 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	8,15%	9	4.300 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	6,91%	9	9.753 (Kaufpreis)
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	6,61%	10	8.981 Kaufpreis)
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/E= Büro/Einzelhandel
E= Einzelhandel	E/W= Einzelhandel/Wohnungen
G = Gewerbepark	H/G Hotel/Gastronomie
H = Hotel	B/L = Büro- und Laborgebäude
S =Sonstiges	W= Wohnungen

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

Es bestanden zum Stichtag 31.12.2018 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

Angaben zum Unternehmen

LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, Amtsgericht München, HR A 106429.

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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 30.139 TEUR (Vorjahr: 10.017 TEUR), was einer Quote von 90,98 % (Vorjahr 94,56 %) 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	863.670,00	510,00
Entnahmen	0,00	0,00
	863.670,00	510,00
Kommanditisten	31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	226.330,00	9.490,00
Entnahmen	0,00	0,00
	226.330,00	9.490,00

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:



Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	1.090.000,00	10.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	6.000,00	0,00
Kapitalkonto III (Kapitalrücklage)	0,00	0,00
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	-49.860,28	-31.507,71

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 Verwahrstellenvergütung
- Betriebskosten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 16.188 TEUR (Vorjahr 5.465 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 22 TEUR wurde gebildet für bereits erhaltene Mieten in 2018 für 2019.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 442 TEUR (Vorjahr 71 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

Aufwendungen	in Höhe von EUR
Aufwand für Einzahlungs- u. Platzierungsgarantie	235.000,00
Aufwand für Fondskonzeption	163.866,97
Aufwand für Gutachten/Due Diligence	35.528,45
Geldverkehr	3.655,17

Im Vorjahresausweis der Gewinn- und Verlustrechnung enthält die Aufwandsposition Sonstige Aufwendungen Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von EUR 52 TEUR.

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 01.12.2017 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:

TABERI Verwaltung GmbH, Pullach i. Isartal

Geschäftsführer:

Schober Thomas, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kramer Jens, Geschäftsführer eines Finanzdienstleistungsinstituts

Persönlich haftender Gesellschafter:

TABERI 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 12,62 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des AIF.

Die Kostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 25.10.2018 beträgt 35,65 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Darin enthalten sind im Wesentlichen die einmaligen Transaktionsgebühren für den Erwerb der Objekte Konstanz I und Ludwigsburg. Der durchschnittliche NIW beträgt 464 TEUR. Aufgrund des geringen Platzierungsstandes zum Stichtag ist der durchschnittliche NIW noch sehr niedrig, da die Platzierung erst Ende 2018 begonnen hat. Dieser durchschnittliche NIW wird im Zuge der Platzierung von Eigenkapital bis zur Ausplatzierung stark ansteigen. Die Kostenquote wird sich in den nächsten Jahren signifikant senken.

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

	31.12.2018
	EUR
Verwaltungsvergütung	1.483,48
Haftungsvergütung	100,27
Geschäftsführungsvergütung	66,67

Der durchschnittliche Nettoinventarwert zur Ermittlung der Gesamtkostenquote wurde auf Basis des Wertes zum 30.09.2018 in Höhe von -119 TEUR und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2018 in Höhe von 1.046 TEUR ermittelt. Hierbei wurde, entgegen der vergleichenden Übersicht gemäß § 101 (1) KAGB, die Zwischenfinanzierung als Fremdkapital angesehen.

b.) Vergütungen und Kosten

Initialkosten

Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an dem AIF den Nominalbetrag seiner gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich des Agios 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 10,72% der Kommanditeinlage betragen und setzen sich wie folgt zusammen:

- Vergütung der LHI KVG für die Strukturierung des AIF in Höhe von 2,2 % 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 235 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.

Im Geschäftsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von TEUR 281 angefallen. Die Gebühr resultiert aus dem Kauf des Objektes in Martinsried und dem zweiten Objekt in Konstanz.

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 1,00 % 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 1,11 % 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 0,75 % 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,
- Angemessene Kosten einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung

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 Aufwändungsersatzungen zu. Sie zahlt aus den erhaltenen Verwaltungsvergütungen keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

c.) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

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

Risikomanagement und Risikoprofil der Gesellschaft

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

Asset-spezifische Risiken	Marktrisiken	Adressenausfallrisiken
Mietmarktrisiken	Verwertungsrisiken	Kreditrisiken



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

Zu den einzelnen Risikogruppen verweisen wir auf den Risikobericht (Punkt 4.1) 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 1.4/3 des Anhangs.

Ergänzende Angaben nach § 25 KARBV

Die ergänzenden Angaben für eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 25 KARBV werden in der Anlage 1.4/5 des Anhangs sowie in Anlage 1.4/1 separat aufgeführt.

Vergleichende Übersicht gemäß § 101 (I) KAGB:

Geschäftsjahr	Umlaufende Anteile am Ultimo (Stück)	Fondsvermögen am Ultimo in EUR	Anteilswert je umlaufenden Anteil in EUR
01.01. - 30.09.2018	10*	13.089.996,30**	1.308.999,63
01.01. - 31.12.2018	1.090*	14.702.639,72**	13.488,66

* 1 Anteil entspricht 1.000 EUR am eingeforderten Kapital.



^{*)} Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Platzierungsgarantie, da es sich bei dem Garanten um einen Adressat mit ausreichender Bonität innerhalb der LHI Unternehmensgruppe handelt. Für die Ermittlung des Nettoinventarwerts wird diese wie Eigenkapital behandelt. Die Aussagekraft des angegebenen Nettoinventarwerts

Pullach im Isartal, 31.05.2019

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

TABERI 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, 31.05.2019

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

TABERI Verwaltung GmbH

J. Kramer
T. Schober

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS



An die LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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 II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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 II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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 3. Juni 2019

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer
Oliver Kube, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde am 28.06.2019 festgestellt.