

---

**LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG****Pullach i.Isartal****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019****Lagebericht zum 31. Dezember 2019****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
NIW	Nettoinventarwert
RIWIS	Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informationssystem



VJ	Vorjahr
VKW	Verkehrswert
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

## 1 Tätigkeitsbericht

### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

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

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

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

### 1.2 Anlageziele und Anlagestrategie

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

Die Zielgrößen über das Gesamtportfolio lauten wie folgt:

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

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2019 in folgende Sachwerte investiert:

<b>Standort</b>	<b>Objekt</b>
Karlsruhe	Bürogebäude
Friedrichshafen	Einzelhandelsimmobilie
Freiburg, CO 1	Büro- und Geschäftshaus
Freiburg, CO 2	Büro- und Geschäftshaus

Der AIF ist vollständig ausplatziert und investiert.

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

### 1.3 Fremdverwaltungsvereinbarung und sonstige Verträge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf Ebene der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2019 unter Berücksichtigung der ggf. nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Kosten angefallen:

	Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2019 in TEUR
Immoportfolio I	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	12
	Haftungsvergütung	LHI Gruppe	12
	Verwaltungsvergütung	LHI Gruppe	231
	Fremdkapitalvermittlung	LHI Gruppe	0
	Aufwand für Gutachten / Due Diligence	LHI Gruppe	6
	sonstiger Aufwand *)	LHI Gruppe	18
	Verwahrstellenvergütung	CACEIS	11

\*) Sonstige Aufwendungen aus Bilanz abzüglich separat ausgewiesener Vergütungen

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

Die Gesamtkostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospektes vom 04.11.2015 sowie des Nachtrags vom 16.09.2016 beträgt 1,02 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 KAGB, die u.a. die Kosten für die Abschlussprüfung und externe Bewerter für die Bewertungen der Vermögensgegenstände berücksichtigt, beträgt zum Stichtag 1,15 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Weitere Angaben zur Transparenz und zu den Gesamtkosten erfolgen im Anhang.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen im Berichtsjahr

Am 31. Januar 2020 hat eurostat seine Schnellschätzung zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Europäischen Union (EU28) aktualisiert und für das Jahr 2019 eine Steigerung des BIP in Höhe von 1,4 % bekannt gegeben. Gemäß statistischem Bundesamt ist das deutsche BIP im gleichen Zeitraum um 0,6 % gestiegen. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt 2019 von 45,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren rund 400 000 Personen oder 0,9 % 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, sank die Rendite öffentlicher deutscher Anleihen bis August 2019 kontinuierlich auf einen Tiefpunkt von - 0,65 % p.a. und stieg dann wieder an. Im Dezember 2019 betrug der Wert - 0,30 % p.a. gegenüber dem Vorjahreswert von + 0,19 % p.a.

### Immobilienmarkt

Laut dem vom ZIA in Auftrag gegebenen „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020“ wächst die Immobilienwirtschaft in Deutschland ungebrochen dynamisch. Vor dem Hintergrund neuerlich verbesserter Finanzierungsbedingungen sorgen demografische Faktoren und die gute Arbeitsmarktlage für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und eine starke deutsche Baukonjunktur. Allerdings zeigen sich im steigenden Bauüberhang, in steigenden Preisen und den sich abschwächenden Wachstumsraten bei realen Bauinvestitionen auch die bestehenden Kapazitätsprobleme der Immobilienwirtschaft. Im vergangenen Jahr wurde das höchste je dokumentierte Investitionsvolumen in Deutschland mit Wirtschaftsimmobilen, mit rund 72,6 Milliarden EUR, erreicht. Dies stellt einen Anstieg um 19 % im Vergleich zu 2018 dar. Der Bedarf an Büro- und Logistikimmobilien in Deutschland kann immer schwerer gedeckt werden und behindert die wirtschaftliche Entwicklung.

Ein ähnliches Bild zeichnet die Entwicklung des segmentübergreifenden bulwiengesa-Immobilienindex nach, der 2019 um 4,7 % gestiegen ist. In diesem 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 bulwiengesa AG den Nutzern des Immobilienmarkt-Informationsservices RIWIS zur Verfügung stellt. Es sei bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die folgenden Darstellungen auf eine Situation beziehen, wie sie sich vor dem Januar 2020 dargestellt hat. Spätestens seit März 2020 ist Deutschland massiv von der COVID-19-Pandemie betroffen. Entsprechend sind Effekte, die sich ggf. bereits aus dieser Krise ergeben haben, noch nicht in nachfolgenden Beschreibungen berücksichtigt (vgl. dazu auch den Nachtrags- und Risikobericht).

### Freiburg CO 1 und CO 2

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

	2019	2018
Ø Miete Büro City / qm / Monat	12,90 EUR	12,70 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	95,00 EUR	95,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	27.000 qm	42.000 qm
Leerstandsrate Büro	1,2%	1,4%
Kaufkraftindex	96,9	95,8

Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 12.02.2020

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

Mit dem CO 2 ist der AIF in ein Büro- und Geschäftshaus in Freiburg investiert. Die Flächen waren zum Stichtag ebenfalls zu 100 % an verschiedene Mieter 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 Gastronomie-Mieter Brauerei 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 mit rd. 60.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt am Bodensee. Bekanntheitsgrad erlangte die Stadt vor allem durch die Zeppelinproduktion und die damit verknüpfte Luftschiffahrt. Zudem ist die Stadt als regionaler Messestandort sowie als Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum in der Region etabliert. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Friedrichshafen:

	2019	2018
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,50 EUR	10,40 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	32,00 EUR	33,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	3.000 qm	7.000 qm
Leerstandsrate Büro	4,4%	4,6%
Kaufkraftindex	111,7	110,6

Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 12.02.2020

Der AIF ist in ein Einzelhandelsgebäude in Friedrichshafen investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % an einen Mieter 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:

	2019	2018
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,00 EUR	9,80 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	60,00 EUR	62,00 EUR
Ø Miete Wohnen (Wiedervermietung) / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	64.000 qm	60.000 qm
Leerstandrate Büro	3,4%	3,1%
Kaufkraftindex	104,0	104,8

Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 12.02.2020

Der AIF ist in ein Bürogebäude in Karlsruhe investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % an verschiedene Mieter 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 zur Verlängerung keinen Gebrauch gemacht. Der Vertrag endete somit zum 31.12.2018. Die Fläche wurde zum 01.09.2019 für 10 Jahre an den Bestandsmieter Stadt Karlsruhe vermietet. Die Stadt Karlsruhe hat im Zuge der Neuanmietung den bestehenden Mietvertrag für die bereits angemieteten Flächen ebenfalls bis zum 31.08.2029 verlängert. Der Mietvertrag mit der Edelman Bitterfeld GmbH lief vertragsgemäß zum 31.12.2019 aus. Für die Anschlussvermietung der vakanten Fläche interessierten sich zum Stichtag 31.12.2019 mehrere Bestandsmieter, u.a. auch der Mieter Löwenstein. Dieser übernimmt die freie Mietfläche ab dem 01.03.2020 und verlängert darüber hinaus den bestehenden Mietvertrag für die bereits angemietete Fläche bis zum 31.12.2025 (mit Sonderkündigungsrecht zum Ende 2023). Unter Berücksichtigung der Mikrolage und der guten Gebäudequalität liegen die Mietpreise auf dem aktuellen Marktniveau.

**2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Das Geschäftsjahr 2019 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.

Im Anschluss an die Neuvermietung der Flächen in Freiburg wurden die Kaufpreise gemäß der im jeweiligen Kaufvertrag festgelegten Berechnungsgrundlage final ermittelt. Der finale Kaufpreis des CO 1 beläuft sich auf insgesamt 6.021 TEUR (Veränderung zum vorläufigen Kaufpreis: + 268 TEUR). Beim CO 2 beträgt der finale Kaufpreis insgesamt 6.032 TEUR (Veränderung zum vorläufigen Kaufpreis: + 402 TEUR). Der AIF hatte ausreichend Liquidität vorgehalten, um die zusätzlichen Kaufpreisansprüche des Verkäufers zu bedienen.

Die Gesellschafter haben prognosegemäß zum 30.06.2019 eine Ausschüttung in Höhe von 975 TEUR gemäß den gesellschaftsrechtlichen Regelungen erhalten. Dies entspricht 4,5 % der eingezahlten Pflichteinlage.

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	
	2019	2018
Karlsruhe	602	681
Friedrichshafen	666	666
Freiburg, CO 1	350	307
Freiburg, CO 2	357	249

<sup>9)</sup> inklusive Stellplätze

	<b>Jahresergebnis</b>	
	<b>in TEUR</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Immoportfolio I	1.279	4.783

Das realisierte Ergebnis des AIF, ohne Berücksichtigung von Erträgen aus Neubewertungen und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 1.265 TEUR (Vorjahr: 1.332 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Vergütungen bestanden die Aufwendungen im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 741 TEUR (Vorjahr: 408 TEUR) sowie Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 314 TEUR (Vorjahr: 317 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 31.12.2019 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	<b>Feste Kapitaleinlage</b>		<b>davon eingefordert</b>	
	<b>in TEUR</b>		<b>in TEUR</b>	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Immoportfolio I	21.665	21.665	21.665	21.665

	<b>Fremdkapital</b>	
	<b>in TEUR</b>	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Karlsruhe	5.112	5.188
Friedrichshafen	4.954	5.025
Freiburg, City Office I	1.837	1.862
Freiburg, City Office II	1.769	1.792

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die aktuellen VKW der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien beträgt insgesamt 37,15 % (Vorjahr: 38,84 %). 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 31.12.2019 wurde folgende freie Liquidität für das Gesamtportfolio ausgewiesen:

	freie Liquidität 31.12.2019 in TEUR	freie Liquidität 31.12.2018 in TEUR
Immoportfolio I	2.086	2.561

Die freie Liquidität wird sich im Laufe des Jahres 2020 um die planmäßige Ausschüttung in Höhe von rund 1 Mio. EUR reduzieren.

Die Gesellschaft hat ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2019 erfüllt. Nach dem Bilanzstichtag hat sich keine wesentliche Veränderung der Finanzlage ergeben.

### 2.3.3 Vermögenslage

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

Die wesentlichen Vermögensgegenstände des AIF sind die Immobilien, die sich in seinem Besitz befinden. Die VKW der einzelnen Immobilien werden - nach Maßgabe der Immobilienwertermittlungsverordnung - gutachterlich ermittelt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände im abgelaufenen Geschäftsjahr. Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie in den angesetzten Werten zum 31.12.2019 noch nicht niedergeschlagen haben.

	VKW 31.12.2019 in TEUR	VKW 31.12.2018 in TEUR
Karlsruhe	12.100	11.100
Friedrichshafen	10.500	10.600
Freiburg, CO 1	7.100	7.000
Freiburg, CO 2	7.100	7.000

Die neuen Objektbewertungen zum Stichtag 30.11.2019 führten zum Ertrag i.H.v. 1.200 TEUR (Vorjahr: 3.990 TEUR). Dem gegenüber standen Aufwendungen aus der Neubewertung von 100 TEUR (Vorjahr: 0 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 31.12.2019 in TEUR	NIW 31.12.2018 in TEUR
Immoportfolio I	26.482	26.179

Die Veränderung des NIW im Geschäftsjahr 2019 basiert im Wesentlichen auf folgenden Geschäftsvorfällen:

1. Der Verkehrswert des Objektes in Karlsruhe stieg im Vergleich zum Vorjahresgutachten um 1.000 TEUR. Im Rahmen der Neuvermietung wurden Umbaumaßnahmen durchgeführt. Diese führten zu einer nachhaltigen Aufwertung des Objektes. Hierfür wurden 371 TEUR aufgewendet.
2. Beim Objekt in Friedrichshafen reduzierte sich der Verkehrswert zum 30.11.2019 um 100 TEUR im Vergleich zum Gutachten vom 30.11.2018.
3. Im Anschluss an die Neuvermietungen der Objekte in Freiburg erfolgte die Ermittlung der finalen Kaufpreise (siehe oben Abschnitt 2.2). Darüber hinaus stieg bei beiden Objekten der jeweilige Verkehrswert um 100 TEUR im Vergleich zum Vorjahresgutachten.
4. Die jährliche Abschreibung auf die Anschaffungsnebenkosten beläuft sich in 2019 auf 246 TEUR und reduziert entsprechend den Nettoinventarwert des Immobilienportfolios.

Der Wert der Vermögensgegenstände, im Wesentlichen Immobilien, die schwer zu liquidieren sind, beläuft sich beim AIF zum 31.12.2019 auf 39.012 TEUR (Vorjahr: 37.906 TEUR), was einer Quote von 95,06% (Vorjahr: 93,27%) 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 AIF wurde eine Prognoserechnung erstellt. Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt im Wesentlichen durch einen Soll-Ist-Vergleich mit der Prognoserechnung. Der Kapitaldienst wurde in 2019 entsprechend der Prognose fristgerecht und vollumfänglich bedient. Die prognostizierte Ausschüttung i.H.v. 4,5 % der geleisteten Pflichteinlage wurde für das Geschäftsjahr 2018 planmäßig zum 30.06.2019 geleistet. Zum Stichtag haben sich dabei keine relevanten Auffälligkeiten ergeben.

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

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

**3 Nachtragsbericht**

In Deutschland wurde die Dynamik der Corona-Krise erstmals im März 2020 deutlich spürbar. So haben bis zum Stichtag 07.04.2020 vier Mieter hinsichtlich einer Mietstundung bzw. -reduzierung, aufgrund von staatlich angeordneten Schließungen der Geschäftsräume, angefragt. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Stundungsanfragen eingehen werden. Entsprechend hängt die weitere Entwicklung der Gesellschaft sehr stark von der Intensität bzw. Dauer der Corona-Krise ab. Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine abschließende Beurteilung der Lage nicht möglich. Es besteht aber ein erhöhtes Risiko, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ihre Planzahlen nicht erreichen wird.

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

Zum Aufstellungszeitpunkt ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft geordnet.

**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 Funktionstrennung setzt sich bis in die Geschäftsführungsebene fort.

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

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

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

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

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



Durch die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) werden sich aller Voraussicht nach tieferegreifende gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Aufgrund der Dynamik der aktuellen Entwicklungen hat die LHI KVG ihre Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen hinsichtlich der einzelnen für die Gesellschaft identifizierten Risiken deutlich erhöht. Dabei kommen sowohl die im Rahmen der implementierten Risikoorganisation bereits existierenden Instrumente als auch individuell auf die Situation angepasste Maßnahmen zum Einsatz.

#### **4.1.1 Asset-spezifische Risiken**

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben die Vertragspartner (Mieter, Dienstleister, etc.) alle ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF im Wesentlichen erfüllt. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Krise negativ auf die Mietmärkte auswirken wird. Eventuelle eintretende Veränderungen der Marktbedingungen werden entscheidend von der Dauer der Krise und der Intensität der staatlich angeordneten Zwangsmaßnahmen abhängen. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte nicht seriös abschätzen.

#### **4.1.2 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. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Krise negativ auf die Immobilienpreise auswirken wird. Eventuelle eintretende Veränderungen der Marktbedingungen werden entscheidend von der Dauer der Krise und der Intensität der staatlich angeordneten Zwangsmaßnahmen abhängen. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte nicht seriös abschätzen.

#### **4.1.3 Adressenausfallrisiken**

Im Berichtsjahr sind alle Vertragspartner (z.B. Mieter/Nutzer, Dienstleister) ihren Verpflichtungen im Wesentlichen nachgekommen. Für alle zentralen Vertragspartner des AIF werden regelmäßig bzw. bedarfsorientiert Bonitätsauskünfte u. ä. Informationen eingeholt. Bis zum Stichtag 7.04.2020 haben vier Mieter hinsichtlich einer Mietstundung bzw. -reduzierung, u.a. aufgrund von staatlich angeordneten Schließungen der Geschäftsräume, angefragt. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Stundungsanfragen eingehen werden. Auch könnten Mieter/ Nutzer oder Dienstleister durch Folgen der Krise so stark betroffen sein, dass sie Insolvenz anmelden müssen. Entsprechend hängt die weitere Entwicklung der Gesellschaft sehr stark von der Intensität bzw. Dauer der Corona-Krise ab. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte nicht seriös abschätzen.

#### **4.1.4 Liquiditätsrisiken**

Der AIF sowie die zugehörigen Gesellschaften haben im Geschäftsjahr alle ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten fristgerecht erfüllt.

Bis zum Stichtag 07.04.2020 haben vier Mieter hinsichtlich einer Mietstundung bzw. -reduzierung, u.a. aufgrund von staatlich angeordneten Schließungen der Geschäftsräume, angefragt. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Stundungs- bzw. Mietreduzierungsanfragen eingehen werden. Wäre dieses der Fall, so könnten die einzuräumenden Stundungen fatale Auswirkungen auf die Liquiditätssituation des AIF haben. Ggf. könnte dann ein vorzeitiger Verkauf ein oder mehrerer Immobilien notwendig werden, um die Liquiditätsausstattung der Gesellschaft zu stärken. Entsprechend hängt die weitere Entwicklung stark von der Intensität bzw. Dauer der Corona-Krise ab. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte nicht seriös abschätzen.

#### **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. Mögliche Auswirkungen der Corona-Krise werden unter den anderen Risikoarten dezidiert beschrieben.

#### **4.1.7 Produktspezifische Risiken**

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

#### **4.1.8 Risikoberichterstattung**

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

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

Daher stellt die LHI KVG bei ihrer Risikoquantifizierung auch nicht auf das Risiko bzgl. der Entwicklung des NIW ab. Vielmehr stehen die künftigen Ausschüttungen im Mittelpunkt der Betrachtung, bzw. die Risiken, die diese Cashflows beeinflussen können. Um die Risikosituation in konkrete Zahlen zu fassen wird die Methode der Monte-Carlo-Simulation genutzt. Dazu wird in 30.000 Szenarien durchgespielt, wie sich die Entwicklungen einer Vielzahl von Risikofaktoren in der isolierten Betrachtung, aber auch in ihrem



Zusammenspiel, auf das Auszahlungsprofil eines AIF auswirken können. Dabei ergibt sich eine Verteilungsfunktion über die simulierten Ausschüttungsverläufe, die dann statistisch ausgewertet wird. Im Ergebnis liefert das Simulationsverfahren Risikokennzahlen, die dem in der Literatur als „Value at Risk“ bezeichneten Risikomaß sehr ähnlich sind.

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

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

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

## 4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

## 5 Offenlegungspflichten gem. § 101 Abs. 3 KAGB

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

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

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

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

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

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

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

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



	Gesamtvergütung in TEUR	Fixe Vergütung in TEUR	Variable Vergütung in TEUR
Führungskräfte	1.598	996	602
Mitarbeiter	2.855	2.472	383
Summe	4.453	3.468	985

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 738 TEUR an Risikoträger geleistet.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 46 Mitarbeiter.

Pullach im Isartal, 29.04.2020

**LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*F. Heumann*

*J. Kramer*

*M. Niedermeier*

*T. Schober*

*F. Unterbichler*

**TEGALU Verwaltung GmbH**

*J. Kramer*

*T. Schober*

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### A. Aktiva

	31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr
EUR	EUR		EUR
1. Sachanlagen	36.800.000,00	138,96	35.700.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.551.055,30	5,86	1.784.118,88
3. Barmittel			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.028.632,95	7,66	2.736.931,61
4. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	356.012,82	1,35	294.595,32



		31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr
	EUR	EUR		EUR
b) Andere Forderungen	151.781,04		0,57	126.198,09
		507.793,86	1,92	420.793,41
5. Sonstige Vermögensgegenstände		153.350,43	0,58	1.073,38
		41.040.832,54		40.642.917,28
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		29.921,81	0,11	57.273,47
2. Kredite von Kreditinstituten		13.671.978,15	51,63	13.866.087,92
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		341.180,13	1,29	352.386,22
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	6.400,00		0,02	17.130,00
b) Andere	176.452,04		0,67	115.397,36
		182.852,04	0,69	132.527,36
5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		332.699,02	1,26	56.027,35
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des Komplementärs				0,00
aa) Kapitalanteile	955.052,51		3,61	1.004.777,51
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	299.910,88		1,13	299.238,84
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-10.211,15		-0,04	-78.154,10
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	64.536,77		0,24	67.942,95
		1.309.289,01	4,94	1.293.805,20
b) Kapitalanteile des Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	17.805.318,72		67,24	18.730.518,72
bb) Kapitalrücklage	615.750,00		2,33	615.750,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.464.514,47		20,63	5.452.005,42
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	86.535,62		0,33	-1.177.633,71
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.200.793,57		4,53	1.264.169,33
		25.172.912,38	95,06	24.884.809,76
		26.482.201,39	100,00	26.178.614,96
		41.040.832,54		40.642.917,28

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.309.756,10	2.336.177,66
b) Sonstige betriebliche Erträge	23.249,03	18.253,35
Summe der Erträge	2.333.005,13	2.354.431,01
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-313.665,19	-317.188,44
b) Bewirtschaftungskosten	-449.960,93	-408.419,34
c) Verwaltungsvergütung	-230.831,11	-215.900,32
d) Verwahrstellenvergütung	-11.381,46	-11.131,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.352,93	-14.388,09
f) Sonstige Aufwendungen	-47.483,17	-55.291,54
Summe der Aufwendungen	-1.067.674,79	-1.022.318,73
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.265.330,34	1.332.112,28
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	750.896,12	3.696.842,98
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-491.461,80	0,00
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-246.253,23	-246.166,44
	13.181,09	3.450.676,54
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.278.511,43	4.782.788,82

### Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungskosten			31.12.2019 EUR
	01.01.2019 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	
Sachanlagen				
Objekt Karlsruhe	8.817.586,29	370.949,08	0,00	9.188.535,37
Objekt Friedrichshafen	8.875.000,00	0,00	0,00	8.875.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	6.042.705,52	0,00	21.845,20	6.020.860,32
Objekt Freiburg City Office 2	5.540.451,50	491.461,80	0,00	6.031.913,30



	Anschaffungskosten			31.12.2019 EUR
	01.01.2019 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	
	29.275.743,31	862.410,88	21.845,20	30.116.308,99
	Zeitwertänderung			31.12.2019 EUR
	01.01.2019 EUR	Erträge EUR		
Sachanlagen				
Objekt Karlsruhe	2.282.413,71		629.050,92	2.911.464,63
Objekt Friedrichshafen	1.725.000,00		-100.000,00	1.625.000,00
Objekt Freiburg City Office 1	957.294,48		121.845,20	1.079.139,68
Objekt Freiburg City Office 2	1.459.548,50		-391.461,80	1.068.086,70
	6.424.256,69		259.434,32	6.683.691,01
	Nettobuchwerte			Vorjahr EUR
	31.12.2019 EUR			
Sachanlagen				
Objekt Karlsruhe		12.100.000,00		11.100.000,00
Objekt Friedrichshafen		10.500.000,00		10.600.000,00
Objekt Freiburg City Office 1		7.100.000,00		7.000.000,00
Objekt Freiburg City Office 2		7.100.000,00		7.000.000,00
		36.800.000,00		35.700.000,00

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2019

### 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	13.671.978,15	159.338,07	675.179,04	12.837.461,04
(Vorjahr)	(13.866.087,92)	(194.109,77)	(659.867,60)	(13.012.110,55)
von Gesellschaftern	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	()	()

	Gesamtbetrag EURO	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Andere				
(Vorjahr)	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus dem Erwerb von Investitionsgütern				
(Vorjahr)	0	0	0	0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	341.180,13	341.180,13		
(Vorjahr)	(352.386,22)	(352.386,22)	0	0
aus Rücknahme von Anteilen				
(Vorjahr)	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.400,00	6.400,00		
(Vorjahr)	(17.130,00)	(17.130,00)	0	0
aus Wertpapierleigegeeschäften			0	
(Vorjahr)	0	0	0	0
aus Pensionsgeschäften				
(Vorjahr)	0	0	0	0
Andere	176.452,04	176.452,04		
(Vorjahr)	(115.397,36)	(115.397,36)	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>14.196.010,32</b>	<b>683.370,24</b>	<b>675.179,04</b>	<b>12.837.461,04</b>
(Vorjahr)	(14.351.001,50)	(679.023,35)	(659.867,60)	(13.012.110,55)

## Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung

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

Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.2019-31.12.2019 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.265.330,34
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Gewinnvortrag/Verlustvortrag*	76.324,47



Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.2019-31.12.2019
	EUR
6. Bilanzgewinn	1.341.654,81
Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per	31.12.2019
<b>A. Komplementäre</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.293.805,20
1. Entnahmen für das Vorjahr	-49.725,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	64.536,77
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	672,04
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	1.309.289,01
<b>B. Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	24.884.809,76
1. Entnahmen für das Vorjahr	-925.200,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.200.793,57
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	12.509,05
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	25.172.912,38

\* Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

**Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB zum 31.12.2019**

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr				Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge	Abgänge	Bestand	Wert		
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR		
I. Sachwerte					36.800.000,00	138,96
Büroimmobilie Karlsruhe	370.949,08	0,00	9.188.535,37	12.100.000,00		45,69
Einzelhandelsimmobilie Friedrichshafen	0,00	0,00	8.875.000,00	10.500.000,00		39,65



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR			
Friedrichshafen City Office 1	0,00	21.845,20	6.020.860,32	7.100.000,00		26,81
Friedrichshafen City Office 2	491.461,80	0,00	6.031.913,30	7.100.000,00		26,81
II. Anschaffungsnebenkosten					1.551.055,30	5,86
Anschaffungsnebenkosten Karlsruhe				361.935,79		
Anschaffungsnebenkosten Friedrichshafen				379.187,65		
Anschaffungsnebenkosten Frei- burg City Office 1				393.128,54		
Anschaffungsnebenkosten Frei- burg City Office 2				416.803,32		
III. Barmittel						
Täglich verfügbare Bankgutha- ben					2.028.632,95	7,66
IV. Forderungen					507.793,86	1,92
Forderung aus der Grundstück- bewirtschaftung				356.012,82		1,35
Andere Forderungen				151.781,04		0,57
V. Sonstige Vermögensgegen- stände					153.350,43	0,58
VI. Rückstellungen					-29.921,81	-0,11
VII. Kredite von Kreditinstitu- ten					-13.671.978,15	-51,63
Darlehen Büroimmobilie Karls- ruhe				-5.112.152,17		-19,30
Darlehen Einzelhandelsimmo- bilie Friedrichshafen				-4.954.062,03		-18,71
Darlehen Büroimmobilie Frei- burg City Office 1				-1.837.274,90		-6,94
Darlehen Büroimmobilie Frei- burg City Office 2				-1.768.489,05		-6,68
VIII. Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen						
aus anderen Lieferungen und Leistungen					-341.180,13	-1,29



<b>Anschaffungskosten im Berichtsjahr</b>						
	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Bestand</b>	<b>Wert</b>	<b>Wert</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen</b>
	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in EUR</b>	<b>in %</b>
IX. Sonstige Verbindlichkeiten					-182.852,04	-0,69
gegenüber Gesellschaftern				-6.400,00		-0,02
Andere				-176.452,04		-0,67
X. Passive Rechnungsabgrenzungsposten					-332.699,02	-1,26
Mieten und Nebenkosten						
Fondsvermögen					26.482.201,39	100,00
umlaufende Anteile (Stück)						21,665
Anteilwert (EUR)						1.222,35

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 13.671.978,15 durch grundpfandrechliche Sicherungen belastet.

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

<b>lfd Nr</b>	<b>Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung</b>	<b>Objektbeschreibung</b>	<b>Art des Grundstückes</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Erwerbsdatum</b>	<b>Bau/Umbaujahr</b>	<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>
Direkt gehaltene Immobilien im Inland							
Deutschland							
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							



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Bau/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
keine							

lfd Nr	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote in % zum Stichtag
	Gesamt	davon Wohnfläche	davon Gewerbe			
Direkt gehaltene Immobilien im Inland						
Deutschland						
1	5.147	0	5.147	42%	45	0
2	6.204	0	6.204	47%	25	0
3	2.120	0	2.120	31%	47	0*
4	2.140	0	2.140	29%	48	0*

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland						
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland						
Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr						

lfd Nr	Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterlicher Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR
	gesamt in % des Kaufpreises	vsl. verbleibender AfA Zeitraum in Jahren	
Direkt gehaltene Immobilien im Inland			
Deutschland			
1	8,21%	5	12.100 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	7,89%	5	10.500 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	8,65%	7	7.100 (gutachterlicher Verkehrswert)
4	8,52%	8	7.100 (gutachterlicher Verkehrswert)

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland			
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland			
Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr			

lfd Nr	Nutzen- und Lasten Übergang	Nutzungsdauer Asset gesamt	Nutzungsdauer ANK gesamt	abgelaufene Nutzungsdauer
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	10.12.2014	50	10	5



lfd Nr	Nutzen- und Lasten Übergang	Nutzungsdauer Asset gesamt	Nutzungsdauer ANK gesamt	abgelaufene Nutzungsdauer
2	01.06.2015	30	10	5
3	30.06.2017	50	10	3
4	14.12.2017	50	10	2

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

\* 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.

#### 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 31.12.2019 wird nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) im Sinne des § 135 in Verbindung mit § 158 KAGB aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGBs nichts anderes ergibt.

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

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

Die übrigen Aktiva sind zu Nennwerten angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Aufwendungen und Erträge werden periodengerecht erfasst.

**Erläuterungen zum Jahresabschluss**

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

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

Der Wert der Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Immobilien), die schwer zu liquidieren sind, beläuft sich beim AIF zum 31.12.2019 auf 39.012 TEUR (Vorjahr: 37.906 TEUR), was einer Quote von 95,06 % (Vorjahr 93,27 %) 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	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	1.105.000,00	1.105.000,00
Entnahmen	-149.947,49	-100.222,49
	955.052,51	1.060.027,51
Kommanditisten	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	20.560.000,00	20.560.000,00
Entnahmen	-2.754.681,28	-1.829.481,28
	17.805.318,72	19.758.518,72

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:



<b>Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	21.665.000,00	21.665.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	615.750,00	615.750,00
Kapitalkonto III (Kapitalrücklage)	-2.904.628,77	-1.929.703,77
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	7.106.080,16	5.827.568,73

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
- Kosten Gutachter
- Vergütungen
- Betriebskosten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 13.672 TEUR (Vorjahr 13.945 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 333 TEUR (Vorjahr 56 TEUR) wurde gebildet für die Abgrenzung einer Weiterberechnung von Baukosten an den Mieter und bereits erhaltene Mieten in 2019 für 2020.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr 55 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

<b>Aufwendungen</b>	<b>in Höhe von</b>
	<b>EUR</b>
Aufwand für Haftungsvergütung	11.806,44
Aufwand für Geschäftsführungsvergütung	11.806,44
Aufwand für Gutachten	6.163,45

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

#### **Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

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

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

Die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2019 folgende Vergütungen (inkl. weiterer Vergütungsbestandteile wie z.B. der Arbeitgeberanteil der betrieblichen Altersvorsorge und Dienstwagenregelungen) an Ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

	<b>Gesamtvergütung</b>	<b>Fixe Vergütung</b>	<b>Variable Vergütung</b>
	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>
Führungskräfte	1.598	996	602

	Gesamtvergütung in TEUR	Fixe Vergütung in TEUR	Variable Vergütung in TEUR
Mitarbeiter	2.855	2.472	383
Summe	4.453	3.468	985

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 738 TEUR an Risikoträger geleistet. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 46 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

Heumann Florian, Fachbereichsleiter eines Finanzdienstleistungsinstituts, seit 10.12.2019

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 1,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des AIF.

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

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

	31.12.2019 EUR
Verwaltungsvergütung	230.831,11



	31.12.2019
	EUR
Verwahrstellenvergütung	11.381,46
Haftungsvergütung	11.806,44
Geschäftsführungsvergütung	11.806,44
Treuhandvergütung	2.361,29

Der durchschnittliche Nettoinventarwert wurde auf Basis des veröffentlichten Wertes zum 31.12.2018 in Höhe von 26.179 und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2019 in Höhe von 26.482 TEUR ermittelt.

#### b.) Vergütungen und Kosten

##### Initialkosten

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

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

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

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

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

##### Transaktionskosten

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

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

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

##### Laufende Vergütungen und Kosten

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

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

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

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

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



Weitere Aufwendungen, die zu Lasten des AIF gehen:

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

Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren:

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

**Erfolgsabhängige Vergütungen**

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

**Rückvergütungen**

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

**c.) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge**

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

**Risikomanagement und Risikoprofil der Gesellschaft**

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

Assetspezifische Risiken	Marktrisiken	Adressenausfallrisiken	Liquiditätsrisiken
Mietmarktrisiken	Verwertungsrisiken	Kreditrisiken	Zahlungsunfähigkeitsrisiken
Mietenausfallrisiken	Inflationsrisiken	Emittentenrisiken	(strukturelle) Liquidierungsrisiken
	Zinsänderungsrisiken	Dienstleisterausfallrisiken	Refinanzierungsrisiken
	Währungsrisiken	Kontrahentenrisiken (Derivate)	



Assetspezifische Risiken	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produktspezifische Risiken
Mietmarktrisiken	Betriebsrisiken	Politische Risiken	Leverage-Risiken
Mietenausfallrisiken	Managementrisiken	Katastrophenrisiken	Individuelle Anlegerrisiken
	Rechtsstreitigkeitsrisiken		Covenantsrisiken

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

**Liquiditätsmanagement**

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

Die Fremdkapitalquote auf Portfolioebene und der Leverage zum 31.12.2019 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	Fondsvermögen am Ultimo	Anteilswert je umlaufenden Anteil
	(Stück)	in EUR	in EUR
01.01. - 31.12.2017	21.665 <sup>*</sup>	22.479.076,14	1.037,58
01.01. - 31.12.2018	21.665 <sup>*</sup>	26.178.614,96	1.208,34
01.01. - 31.12.2019	21.665 <sup>*</sup>	26.482.201,39	1.222,35

<sup>\*</sup> 1 Anteil entspricht 1.000 EUR am eingeforderten Kapital.

**Nachtragsbericht**



Durch die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus (SARS-COV-2) werden sich aller Voraussicht nach tiefgreifende wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Zu den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Gesellschaft, verweisen wir auf unsere Ausführungen im Lagebericht in Abschnitt 3 („Nachtragsbericht“) sowie Abschnitt 4 („Risikomanagement“).

Pullach im Isartal, 29.04.2020

**LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*F. Heumann*

*J. Kramer*

*M. Niedermeier*

*T. Schober*

*F. Unterbichler*

**TEGALU Verwaltung GmbH**

*J. Kramer*

*T. Schober*

## Erklärung der gesetzlichen Vertreter

entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, §289 Abs. 1 S. 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, 29.04.2020

**LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*F. Heumann*

*J. Kramer*

*M. Niedermeier*

*T. Schober*

*F. Unterbichler*

**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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind



von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

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

- die übrigen Bestandteile des Geschäftsberichts 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 auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der LHI Immobilien-Portfolio Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Pullach i. Isartal, zum 31. Dezember 2019 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 30. April 2020

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer*

*Oliver Kube, Wirtschaftsprüfer*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde am 24.06.2020 festgestellt.