
LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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 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 Informationssystem
SINUS	SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH
VJ	Vorjahr
VKW	Verkehrswert
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss 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 Laufzeitende. Die Einnahmen des AIF entstehen durch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Verwertungserlösen.

Die Vertriebs Erlaubnis wurde von der BaFin mit Schreiben vom 04.12.2018 erteilt. Das prospektierte Zeichnungskapital in Höhe von insgesamt 15.960 TEUR konnte vollständig bis zum 30.06.2019 eingeworben werden. Der Vertrieb von Anteilen wurde sodann entsprechend eingestellt.

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 Gesellschaftskapital 0 p.a. in %	Investitionsvolumen in TEUR
50	50	4,0	33.479

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2019 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.

Es ist nicht vorgesehen, das Geschäftsmodell oder Anlageziel/-strategie zu ändern. Entsprechend wird im Folgenden vornehmlich der Verlauf des Geschäftsjahres 2019 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 des AIF, 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 31.12.2034 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 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. Die Aufnahme der Gesellschaft in die Anlage 1 des Rahmenvertrags ist im zweiten Quartal 2019 erfolgt.

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

	Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2019 in TEUR
	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	4
	Haftungsvergütung	LHI Gruppe	4
	Verwaltungsvergütung	LHI Gruppe	85
Immoportfolio II	Eigenkapitalvermittlung	LHI Gruppe	1.349
	Fremdkapitalvermittlung	LHI Gruppe	323
	Produktstrukturierung	LHI Gruppe	347
	Verwahrstellenvergütung	CACEIS	12
	Treuhandvergütung	SINUS	1

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.

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 KAGB beträgt zum Stichtag 1,89 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Die Kostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 25.10.2018 beträgt 1,06 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts 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 Wirtschaftsimmobilien erreicht. Mit rund 72,6 Milliarden Euro ein Anstieg um 19 Prozent im Vergleich zu 2018. Der Bedarf an Büro- und Logistikkommobilien in Deutschland kann immer schwerer gedeckt werden und behindert die wirtschaftliche Entwicklung.

Ein ähnliches Bild zeichnet die Entwicklung des segmentübergreifenden bulwiengesa-Immobilienindex nach, der in 2019 um 4,7 % gestiegen ist. In diesen seit 1975 veröffentlichten Index werden neun Nutzungsteilmärkte gleichgewichtet einbezogen. Diese Datengrundlage wird durch gezielte empirische Erhebungen, Befragungen vor Ort sowie weiteren Informationen ergänzt und auf dieser Basis jährlich neu berechnet bzw. aktualisiert.

Nachfolgend werden die Standorte näher beleuchtet, in denen der AIF investiert ist. Zur Beschreibung der regionalen Immobilienmärkte werden im Wesentlichen Daten herangezogen, die die bulwiengesa AG den Nutzern des Informationsservice RIWIS zur Verfügung stellt. 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 COVID19-Pandemie betroffen. Entsprechend sind Effekte, die sich ggf. bereits aus dieser Krise ergeben haben, noch nicht in nachfolgenden Beschreibungen berücksichtigt (vgl. dazu auch Nachtrags- und Risikobericht).

Immobilienmarkt für Konstanz I und II

Die Stadt Konstanz ist die größte Stadt am Bodensee. Sie ist unmittelbar an der Grenze zur Schweiz gelegen und bildet zugleich das Oberzentrum der Region Hochrhein-Bodensee sowie das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Bodenseeraumes.

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

	2019	2018
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,20 EUR	10,10 EUR
Ø Miete Handel City 1 a-Lage / qm / Monat	47,00 EUR	47,00 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	7.000 qm	9.000 qm
Leerstandsrate Büro	5,5%	5,6%
Kaufkraftindex	107,4	106,3

Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 12.02.2020

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 4.794 qm-Nutzfläche in Konstanz investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100% vermietet. In dem Objekt Konstanz II wurde mit dem Mieter Navitas eine Aufhebungsvereinbarung zum 31.12.2019 unterzeichnet. Es wurde eine Abstandsanzahlung i.H.v. 90.000 EUR brutto vereinbart. Im ersten Quartal 2020 wurden bereits konkrete Mietvertragsverhandlungen für die Fläche mit dem Landratsamt Konstanz als potenzieller Nachmieter geführt. Es besteht große Zuversicht, dass noch im ersten Halbjahr 2020 eine Einigung mit dem potenziellen Mieter getroffen werden kann.

Immobilienmarkt für Ludwigsburg

Die Stadt Ludwigsburg gehört zur Region Stuttgart und damit zu einer der wirtschaftlich stärksten Metropolregionen Deutschlands.

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

	2019	2018
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,62 EUR *	9,33 EUR *
Ø Miete Handel City 1 a-Lage / qm / Monat	18,00 EUR *	18,41 EUR *
Ø Miete Wohnen / qm / Monat	12,54 EUR *	12,44 EUR *
Flächenumsatz Büro	n.n.	n.n.
Leerstandsrate Büro	n.n.	ca. 2,4% **
Kaufkraftindex	110,1 ***	110,3



Für den Immobilienmarkt Ludwigsburg sind Daten aus riwis nicht verfügbar.

* Quelle: Werte aus externem Gutachten Objekt Ludwigsburg zum jeweiligen Stichtag

** Quelle: DZ HYP Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2018

*** Quelle: IHK Stuttgart Einzelhandel in der Region Stuttgart 2019

Der AIF ist in ein Wohn- und Geschäftsgebäude in Ludwigsburg mit 1.991 qm-Nutzfläche investiert. Der Mieter Naturzeit hat im 4. Quartal seine Mietfläche um 450 qm reduziert. Es wurde am 17/24.10.2019 ein neuer Mietvertrag mit der Stadt Ludwigsburg über die gesamten Flächen im 2. OG abgeschlossen. Mietbeginn ist der 01.01.2020. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 15 Jahre. Insgesamt schafft die Neuvermietung eine diversifizierte Nutzungsmöglichkeit, Stabilität durch einen sehr solventen neuen Mieter und eine deutliche Objektaufwertung.

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 und profitiert insgesamt von der Nähe zur Stadt wirtschaftlich boomenden Stadt München.

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

	2019	2018
Ø Miete Büro City / qm / Monat	12,00 EUR *	10,50 EUR *
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	4,4% *	3,2% *
Kaufkraftindex	137,00 **	137,8 **

Für den Immobilienmarkt Martinsried sind Daten aus riwis nicht verfügbar.

* Quelle Colliers, Immobilien-Marktbericht München 18/19, 19/20 und 20/21, Durchschnittswert für den Teilmarkt „Sonstiger Bestand“

** 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. 98% vermietet. Lediglich eine Lagerfläche mit rd. 95 qm ist nicht vermietet.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2019 der Gesellschaft war insbesondere geprägt von der erfolgten Ausplatzierung des Fonds im ersten Halbjahr 2019 sowie der Vermietung und Bewirtschaftung der Objekte. Das prospektierte Zeichnungskapital in Höhe von 15.960 TEUR konnte bis zum 30.06.2019 erfolgreich eingeworben werden.

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
Konstanz I	320	316
Konstanz II	591	169
Ludwigsburg	227	236
Martinsried	601	285
	Jahresergebnis in TEUR	
	2019	2018
Immoportfolio II	-349	-18

Das realisierte Ergebnis des AIF, ohne Berücksichtigung von Erträgen aus Neubewertungen und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, für das Geschäftsjahr beläuft sich auf -1.157 TEUR (Vorjahr: -105 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung sowie den Prüfungskosten bestanden die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 792 TEUR (Vorjahr: 141 TEUR), Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 471 TEUR (Vorjahr: 610 TEUR) sowie den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 2.074 TEUR (Vorjahr: 442 TEUR).

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

Die Finanzierung der Investitionen des AIF erfolgte anteilig durch Kommanditkapital der Investoren sowie langfristigen Bankdarlehen. Im Geschäftsjahr 2019 befand sich der AIF noch bis zum 30.06.2019 in der Platzierungsphase. Aus diesem Grund hatte die TABERI Verwaltung GmbH (Komplementär) dem AIF ein Zwischenfinanzierungsdarlehen (Eigenkapital-Zwischenfinanzierung) in Höhe von bis zu 14.000 TEUR gewährt. Dabei diente dieses Darlehen für die anteilige Finanzierung der Kaufpreise und der Erwerbsnebenkosten der Vermögensgegenstände. Die vollständige Tilgung dieser Zwischenfinanzierung erfolgte sukzessive aus dem ausplatzierten Kommanditkapital.

Zusätzlich sind die Objekte und die Anschaffungsnebenkosten im AIF mit vier langfristigen Bankdarlehen von insg. 16.150 TEUR finanziert. Die Bankdarlehen sind vollständig ausgezahlt worden. Zum 31.12.2019 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	Feste Kapitaleinlage in TEUR		davon eingezahlt in TEUR	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Immoportfolio II	16.850	1.090	16.850	1.090
	Fremdkapital in TEUR			
	31.12.2019	31.12.2018		
Konstanz I	2.890	2.928		
Konstanz II	4.950	5.000		
Ludwigsburg	2.449	2.475		
Martinsried	5.643	5.700		

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt insgesamt 47,25 % (Vorjahr: 89,85 %). In den Darlehensverträgen wurden keine Covenants vereinbart. Grund für die deutliche Senkung ist das komplett zurückgeführte Zwischenfinanzierungsdarlehen, welches sukzessive durch das platzierte Kommanditkapital abgelöst wurde.

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

2.3.2.2 Investitionen und Desinvestitionen

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr keine weiteren 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 II	1.694	812

Die Gesellschaft hat alle 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 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 Eigentum 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 Coronavirus-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
Konstanz I	5.280	5.120
Ludwigsburg	4.470	4.300
Martinsried	10.560	9.753 *
Konstanz II	8.850	8.981 *

* hier wurde der KP angesetzt

Die neuen Objektbewertungen im Jahr 2019 führten zu Erträgen i.H.v. insgesamt 1.137 TEUR (Vorjahr: 218 TEUR). Dem gegenüber stand ein Aufwand aus der Neubewertung des Objekts Konstanz II i.H.v. 131 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Der Wertanstieg für das Objekt in Martinsried ist im Wesentlichen auf einen höheren Bodenwert sowie gestiegene zugrunde gelegte Marktmieten und einen geringeren Liegenschaftszins zurückzuführen.

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

	NIW 31.12.2019 in TEUR	NIW 31.12.2018 in TEUR
Immoportfolio II	16.574	14.703 *

* Zwischenfinanzierung zum Stichtag 31.12.2018 wirkt sich aufgrund der Platzierungsgarantie hier nicht wertmindernd aus

Die Veränderung des NIW resultiert im Wesentlichen aus der Kommanditkapitalerhöhung, der Rückführung des Zwischenfinanzierungsdarlehens und den Neubewertungen der vier Objekte im Geschäftsjahr 2019.

Der Wert der Vermögensgegenstände, im Wesentlichen Immobilien, die schwer zu liquidieren sind, beläuft sich beim AIF zum 31.12.2019 auf 31.557 TEUR (Vorjahr: 30.139 TEUR), was einer Quote von 93,58 % (Vorjahr: 90,98 %) 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. Im Geschäftsjahr 2019 ist es zu keinen Mietausfällen bei den vier Objekten gekommen. Zusätzlich wurde der Kapitaldienst entsprechend der Prognose fristgerecht und vollumfänglich bedient. Zum Stichtag haben sich dabei keine relevanten Auffälligkeiten ergeben.

Die Risikosituation und Liquiditätssituation des AIF wird mittels Limiten überwacht. Zudem wird das Liquiditätsrisiko auf Basis einer detaillierten Liquiditätsplanung gesteuert. Limit-Überschreitungen wurden im Berichtszeitraum nicht festgestellt.

2.5 Gesamtaussage zur Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

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 07.05.2020 fünf 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. Entsprechend hängt die weitere Entwicklung der Gesellschaft sehr stark von der Intensität bzw. Dauer der Corona-Krise ab. Derzeit 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.

Zum Aufstellungszeitpunkt ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft geordnet.

Sonstige Vorgänge von besonderer Bedeutung oder wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem Stichtag nicht ergeben.

4 Risikobericht

4.1 Risikomanagement

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



Assetspezifische Risiken	Marktrisiken	Adressenausfallrisiken	Liquiditätsrisiken
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

Durch die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus (COVID 19) werden sich aller Voraussicht nach tiefgreifende 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 Coronakrise 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 Finanzierunginkongruenzen, da die Kreditaufnahme innerhalb der AIF-Struktur langfristig vorgenommen wurde. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Coronakrise 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 15.04.2020 haben fünf 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 Dienstleistern 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 Coronakrise 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 15.04.2020 haben fünf 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 Coronakrise 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 Rechtsstreitigkeiten 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 Coronakrise werden unter den anderen Risikoarten dezidiert beschrieben.

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 kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im weiteren Verlauf der Coronakrise zu Verletzungen von Covenantbedingungen kommen könnte. Wäre dieses der Fall, so könnten die kreditgebenden Banken die Kreditverträge kündigen was einen vorzeitigen Verkauf ein oder mehrerer Immobilien zur Folge haben könnte. Entsprechend hängt die weitere Entwicklung stark von der Intensität bzw. Dauer der Coronakrise ab. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte nicht seriös abschätzen

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 Coronakrise 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.

Zur Beschreibung der Wertentwicklung eines AIF stellt das KAGB stark auf den Begriff des NIW - die entsprechenden EU-Richtlinien auf den korrespondierenden Begriff des NAV - ab. Dabei spielt der aktuelle Zeitwert der Vermögensgegenstände bei der Bestimmung des NIW eine wesentliche Rolle.

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

Daher stellt die LHI KVG bei ihrer Risikoquantifizierung auch nicht auf das Risiko bzgl. der Entwicklung des NIW ab. Vielmehr stehen die künftigen Ausschüttungen im Mittelpunkt der Betrachtung, bzw. die Risiken, die diese Cashflows beeinflussen können. Um die Risikosituation in konkrete Zahlen zu fassen wird die Methode der Monte-Carlo-Simulation genutzt. Dazu wird in 30.000 Szenarien durchgespielt, wie sich die Entwicklungen einer Vielzahl von Risikofaktoren in der isolierten Betrachtung, aber auch in ihrem Zusammenspiel, auf das Auszahlungsprofil eines AIF auswirken können. Dabei ergibt sich eine Verteilungsfunktion über die simulierten Ausschüttungsverläufe, die dann statistisch ausgewertet wird. 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. 24,1 Mio. EUR erwirtschaften wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % werden diese Ausschüttungen einen Betrag von 23,2 Mio. EUR nicht unterschreiten, d. h. mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % wird die Abweichung auf die noch erwarteten Ausschüttungen nicht mehr als 0,9 Mio. EUR betragen.

Gem. den Vorgaben des § 23 Abs. 4 i. V. m. § 8 Abs. 4 KARBV ist für jeden AIF ein Leveragefaktor zu bestimmen. Der Leverage des AIF beträgt zum Stichtag 1,98. 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, 28.05.2020

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

F. Heumann

J. Kramer

M. Niedermeier

T. Schober

F. Unterbichler

TABERI Verwaltung GmbH

J. Kramer

T. Schober

Bilanz zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

	EUR	31.12.2019 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
1. Sachanlagen		29.160.000,00	175,94	28.153.600,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.654.872,35	9,98	1.842.120,65
3. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.979.954,51		11,95	2.847.060,01
b) Andere	186.240,48		1,12	142.088,77
		2.166.194,99	13,07	2.989.148,78
4. Forderungen				
Forderungen aus der Bewirtschaftung		735.781,23	4,44	138.507,70
5. Sonstige Vermögensgegenstände		882,66	0,01	4,13
6. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		5.576,01	0,03	4.362,89
		33.723.307,24		33.127.744,15

B. Passiva

1. Rückstellungen		46.878,67	0,28	49.587,72
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	15.931.467,41		96,12	16.109.058,18
b) von Gesellschaftern	0,00		0,00	13.656.500,00
		15.931.467,41	96,12	29.765.558,18
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen		483.449,23	2,92	743.874,34
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	455.225,59		2,75	915.490,84
b) Andere	232.250,85		1,40	584.993,38
		687.476,44	4,15	1.500.484,22
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00	22.099,97
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des Komplementärs				
aa) Kapitalanteile	845.516,00		5,10	863.670,00
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	191.704,93		1,16	84.134,71



	EUR	31.12.2019 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-68.390,21		-0,41	-1.606,89
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-154.003,03		-0,94	-66.783,32
		814.827,69	4,91	879.414,50
b) Kapitalanteile des Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	15.648.523,00		94,42	226.330,00
bb) Kapitalrücklage	478.800,00		2,89	6.000,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	703.386,43		4,24	2.564,95
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-68.169,73		-0,41	-29.900,82
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.003.331,90		-6,05	-38.268,91
		15.759.207,80	95,09	166.725,22
		16.574.035,49	100,00	1.046.139,72
		33.723.307,24		33.127.744,15

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

	2019 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.257.038,02	1.121.135,82
b) Zinsen und ähnliche Erträge	9,31	142,30
c) Sonstige betriebliche Erträge	36.055,06	134,00
Summe der Erträge	2.293.102,39	1.121.412,12
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-471.547,24	-609.880,04
b) Bewirtschaftungskosten	-792.413,38	-141.295,89
c) Verwaltungsvergütung	-84.868,21	-1.483,48
d) Verwahrstellenvergütung	-11.804,51	0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.771,51	-31.418,27
Sonstige Aufwendungen	-2.074.032,47	-442.386,67
Summe der Aufwendungen	-3.450.437,32	-1.226.464,35
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.157.334,93	-105.052,23



	2019 EUR	Vorjahr EUR
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.137.000,00	217.615,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-130.600,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.008,30	-130.915,34
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	808.391,70	86.699,66
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-348.943,23	-18.352,57

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2019

	1.1.2019 EUR	Anschaffungskosten		31.12.2019 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)	9.753.000,00	0,00	0,00	9.753.000,00
Objekt Konstanz II	8.980.600,00	0,00	0,00	8.980.600,00
	27.935.985,00	0,00	0,00	27.935.985,00
	1.1.2019 EUR	Zeitwertänderung		31.12.2019 EUR
		Erträge EUR	Aufwendungen EUR	
Sachanlagen				
Objekt Konstanz I	167.615,00	160.000,00	0,00	327.615,00
Objekt Ludwigsburg	50.000,00	170.000,00	0,00	220.000,00
Objekt Planegg (Martinsried)	0,00	807.000,00	0,00	807.000,00
Objekt Konstanz II	0,00	0,00	-130.600,00	-130.600,00
	217.615,00	1.137.000,00	-130.600,00	1.224.015,00
		Nettobuchwerte		Vorjahr EUR
		31.12.2019 EUR		
Sachanlagen				
Objekt Konstanz I		5.280.000,00		5.120.000,00
Objekt Ludwigsburg		4.470.000,00		4.300.000,00



	Nettobuchwerte	
	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Objekt Planegg (Martinsried)	10.560.000,00	9.753.000,00
Objekt Konstanz II	8.850.000,00	8.980.600,00
	29.160.000,00	28.153.600,00

Bilanz zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

	EUR	31.12.2019 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
1. Sachanlagen		29.160.000,00	175,94	28.153.600,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.654.872,35	9,98	1.842.120,65
3. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.979.954,51		11,95	2.847.060,01
b) Andere	186.240,48		1,12	142.088,77
		2.166.194,99	13,07	2.989.148,78
4. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung		735.781,23	4,44	138.507,70
5. Sonstige Vermögensgegenstände		882,66	0,01	4,13
6. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		5.576,01	0,03	4.362,89
		33.723.307,24		33.127.744,15

B. Passiva

1. Rückstellungen		46.878,67	0,28	49.587,72
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	15.931.467,41		96,12	16.109.058,19
b) von Gesellschaftern	0,00		0,00	13.656.500,00
		15.931.467,41	96,12	29.765.558,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		483.449,23	2,92	743.874,34
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	455.225,59		2,75	915.490,84



	EUR	31.12.2019 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
b) Andere	232.250,85		1,40	584.993,37
		687.476,44	4,15	1.500.484,21
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00	22.099,97
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des Komplementärs				
aa) Kapitalanteile	845.516,00		5,10	863.670,00
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	191.704,93		1,16	84.134,71
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-68.390,21		-0,41	-1.606,89
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-154.003,03		-0,93	-66.783,32
		814.827,69	4,92	879.414,50
b) Kapitalanteile des Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	15.648.523,00		94,42	226.330,00
bb) Kapitalrücklage	478.800,00		2,89	6.000,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	703.386,43		4,24	2.564,95
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-68.169,73		-0,41	-29.900,82
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.003.331,90		-6,05	-38.268,91
		15.759.207,80	95,09	166.725,22
		16.574.035,49	100,00	1.046.139,72
		33.723.307,24		33.127.744,15

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

	2019 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.257.038,02	1.121.135,82
b) Zinsen und ähnliche Erträge	9,31	142,30
c) Sonstige betriebliche Erträge	36.055,06	134,00
Summe der Erträge	2.293.102,39	1.121.412,12
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-471.547,24	-609.880,04



	2019 EUR	Vorjahr EUR
b) Bewirtschaftungskosten	-792.413,38	-141.295,89
c) Verwaltungsvergütung	-84.868,21	-1.483,48
d) Verwahrstellenvergütung	-11.804,51	0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.771,51	-31.418,27
f) Sonstige Aufwendungen	-2.074.032,47	-442.386,67
Summe der Aufwendungen	-3.450.437,32	-1.226.464,35
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.157.334,93	-105.052,23
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.137.000,00	217.615,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-130.600,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.008,30	-130.915,34
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	808.391,70	86.699,66
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-348.943,23	-18.352,57

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungskosten			31.12.2019 EUR
	01.01.2019 EUR	Zugang EUR	Abgang 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)	9.753.000,00	0,00	0,00	9.753.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	8.980.600,00	0,00	0,00	8.980.600,00
	27.935.985,00	0,00	0,00	27.935.985,00
	Zeitwertänderung			
	01.01.2019 EUR		Erträge EUR	31.12.2019 EUR
Sachanlagen				
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	167.615,00		160.000,00	327.615,00



	Zeitwertänderung		
	01.01.2019 EUR	Erträge EUR	31.12.2019 EUR
Objekt Seestr. 11, 71638 Ludwigsburg	50.000,00	170.000,00	220.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	0,00	807.000,00	807.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	0,00	-130.600,00	-130.600,00
	217.615,00	1.006.400,00	1.224.015,00
Nettobuchwerte			
	31.12.2019 EUR		Vorjahr EUR
Sachanlagen			
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	5.280.000,00		5.120.000,00
Objekt Seestr. 11, 71638 Ludwigsburg	4.470.000,00		4.300.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	10.560.000,00		9.753.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	8.850.000,00		8.980.600,00
	29.160.000,00		28.153.600,00

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2018

LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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	15.934.680,41	124.936,94	743.549,76	15.062.980,72
(Vorjahr)	(16.109.058,18)	(177.590,78)	(687.950,04)	(15.243.517,36)
von Gesellschaftern	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(13.656.500,00)	(13.656.500,00)		
Andere				
(Vorjahr)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus dem Erwerb von Investitionsgütern				

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
(Vorjahr)				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	483.449,23	483.449,23		
(Vorjahr)	(743.874,34)	(743.874,34)		
aus Rücknahme von Anteilen				
(Vorjahr)				
Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern	455.225,59	455.225,59		
(Vorjahr)	(915.490,84)	(915.490,84)		
aus Wertpapierleihgeschäften				
(Vorjahr)				
aus Pensionsgeschäften				
(Vorjahr)				
Andere	232.250,85	232.250,85		
(Vorjahr)	(584.993,38)	(584.993,38)		
Gesamt	17.105.606,08	1.295.862,61	743.549,76	15.062.980,72
(Vorjahr)	(32.009.916,74)	(16.078.449,34)	(687.950,04)	(15.243.517,36)

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.-31.12.2019

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.157.334,93
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Verlustvortrag *	-136.559,94
6. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	-1.293.894,87



Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per 31.12.2018

A. Komplementäre

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	879.414,50
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-18.154,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-154.003,03
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	107.570,22
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	814.827,69

B. Kommanditisten

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	166.725,22
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-337.807,00
3. Mittelzufluss (netto)	15.900.993,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	16.232.800,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.003.331,90
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	700.821,48
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	15.759.207,80

* Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

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

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr	
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR
I. Sachwerte		
Büro- und Laborgebäude Konstanz I	0,00	0,00
Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg	0,00	0,00
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried	0,00	0,00



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr	
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR
Büroimmobilie Konstanz II	0,00	0,00
II. Anschaffungsnebenkosten		
Anschaffungsnebenkosten Konstanz I		
Anschaffungsnebenkosten Ludwigsburg		
Anschaffungsnebenkosten Martinsried		
Anschaffungsnebenkosten Konstanz II		
III. Barmittel		
Täglich verfügbare Bankguthaben		
Andere Forderungen		
IV. Forderungen		
Forderung aus der Grundstückbewirtschaftung		
V. Sonstige Vermögensgegenstände		
VI. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		
Versicherung		
VII. Rückstellungen		
VIII. Kredite		
von Kreditinstituten		
Darlehen Büro- und Laborgebäude Konstanz I		
Darlehen Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigs- burg		
Darlehen Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried		
Darlehen Büroimmobilie Konstanz II		
andere		
von Gesellschaftern		
Darlehen Konstanz I		
Darlehen Ludwigsburg		
Darlehen Martinsried		
Darlehen Konstanz II		
IX. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		
X. Sonstige Verbindlichkeiten		



		Anschaffungskosten im Berichtsjahr		
		Zugänge in EUR		Abgänge in EUR
gegenüber Gesellschaftern				
Andere				
XI. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten				
Vorauszahlung Miete				
Fondsvermögen				
umlaufende Anteile (Stück)		16.850		
Anteilwert (EUR)		983,43		
Anschaffungskosten im Berichtsjahr				
	Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sachwerte			29.160.000,00	175,98
Büro- und Laborgebäude Konstanz I	4.952.385,00	5.280.000,00		31,86
Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg	4.250.000,00	4.470.000,00		26,98
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried	9.753.000,00	10.560.000,00		63,73
Büroimmobilie Konstanz II	8.980.600,00	8.850.000,00		53,42
II. Anschaffungsnebenkosten			1.654.872,35	9,99
Anschaffungsnebenkosten Konstanz I		339.739,64		2,05
Anschaffungsnebenkosten Ludwigsburg		192.773,22		1,16
Anschaffungsnebenkosten Martinsried		566.400,79		3,42
Anschaffungsnebenkosten Konstanz II		555.958,70		3,37
III. Barmittel			2.166.194,99	13,07
Täglich verfügbare Bankguthaben		1.979.954,51		11,95
Andere Forderungen		186.240,48		1,12
IV. Forderungen				
Forderung aus der Grundstücksbewirtschaftung			735.781,23	4,45
V. Sonstige Vermögensgegenstände			882,66	0,01
VI. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten				
Versicherung			5.576,01	0,03
VII. Rückstellungen			-46.878,67	-0,28



Anschaffungskosten im Berichtsjahr				
	Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
VIII. Kredite			-15.934.680,40	-96,17
von Kreditinstituten				
Darlehen Büro- und Laborgebäude Konstanz I		-2.889.957,12		-17,44
Darlehen Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg		-2.449.297,20		-14,78
Darlehen Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried		-5.642.596,90		-34,05
Darlehen Büroimmobilie Konstanz II		-4.949.616,19		-29,87
andere		-3.213,00		-0,02
von Gesellschaftern			0,00	0,00
Darlehen Konstanz I		0,00		0,00
Darlehen Ludwigsburg		0,00		0,00
Darlehen Martinsried		0,00		0,00
Darlehen Konstanz II		0,00		0,00
IX. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			-483.449,23	-2,93
X. Sonstige Verbindlichkeiten			-687.476,44	-4,15
gegenüber Gesellschaftern		-455.225,59		-2,75
Andere		-232.250,85		-1,40
XI. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten				
Vorauszahlung Miete			0,00	0,00
Fondsvermögen			16.570.822,49	100,00
umlaufende Anteile (Stück)				
Anteilwert (EUR)				

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 15.931.467,40 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
		Direkt gehaltene Immobilien im Inland	



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

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

keine

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

keine

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

keine

lfd Nr	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Bau/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	B/S	22.07.2017	2000/2010	1.590
2	E	31.12.2017	1959/2016	708
3	B/S	29.06.2018	1985/2016	4.232
4	B/S	01.09.2018	1990/2017	3.454

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

lfd Nr	Nutzfläche in m ²			Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote in % zum Stichtag
	Gesamt	davon Wohnfläche	davon Gewerbe			
Direkt gehaltene Immobilien im Inland						
Deutschland						
1	1.845			1.845	48	0%
2	1.991	313		1.678	48	0%



lfd Nr	Nutzfläche in m ²		Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts	Restnutzungsdauer in Jahren	Leerstandsquote in % zum Stichtag
	Gesamt	davon Wohnfläche			
3	3.928		3.928	48	2%
4	4.794		4.794	49	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	8,31%	8	5.280 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	5,60%	8	4.470 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	6,90%	8	10.560 (gutachterlicher Verkehrswert)
4	7,14%	9	8.850 (gutachterlicher Verkehrswert)

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

Zeichenerklärung :

B = Bürogebäude

E= Einzelhandel

G = Gewerbepark

H = Hotel

S =Sonstiges

B/E= Büro/ Einzelhandel



E/W= Einzelhandel/Wohnungen

H/G Hotel/ Gastronomie

B/L = Büro- und Laborgebäude

W= Wohnungen

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

Es bestanden zum Stichtag 31.12.2019 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

Anhang

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 31.12.2019 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.

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 31.557 TEUR (Vorjahr: 30.139 TEUR), was einer Quote von 93,58 % (Vorjahr 90,98 %) am Gesamtvermögen entspricht. Vermögensgegenstände i.S. § 300 Absatz 1 Nr. 1 KAGB, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Darstellung der Kapitalanteile (Eigenkapitalposition aa) und ba) der Bilanz) der Gesellschafter in der Bilanz ergibt sich wie folgt:

Komplementär	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalanteile	863.670,00	863.670,00
Entnahmen	-18.154,00	0,00
	845.516,00	863.670,00
Kommanditisten	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalanteile	15.986.330,00	226.330,00
Entnahmen	-337.807,00	0,00
	15.648.523,00	226.330,00

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:

Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	16.850.000,00	1.090.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	478.800,00	6.000,00
Kapitalkonto III (Kapitalrücklage)	-355.961,00	0,00
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	-398.803,51	-49.860,28

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
- Betriebskosten
- Aufwand für das Geschäftsbesorgungshonorar 2018

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 15.935 TEUR (Vorjahr 16.109 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 2.074 TEUR (Vorjahr 442 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

Aufwendungen	in Höhe von EUR
Provisionen, Courtagen, Vermittlungsgebühren	1.349.375,00
Aufwand für Fondskonzeption	346.720,00
Aufwand für Fremdkapitalvermittlung	323.000,00
Aufwand für Gutachten / Due Diligence	15.315,66

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 01.12.2017 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 2019 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	1.598	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.

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

Florian Heumann, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, seit 10.12.2019

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 1,89 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des AIF.

Die Kostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 25.10.2018 beträgt 1,06 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Der durchschnittliche NIW beträgt 8.810 TEUR. Aufgrund des geringen Platzierungsstandes zum Stichtag des Vorjahrs ist der durchschnittliche NIW noch sehr niedrig, da die Platzierung erst Ende 2018 begonnen hat.

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

	31.12.2019 EUR
Verwaltungsvergütung	84.868,21
Haftungsvergütung	3.788,64
Geschäftsführungsvergütung	3.794,44

Der durchschnittliche Nettoinventarwert zur Ermittlung der Gesamtkostenquote wurde auf Basis des Wertes zum 31.12.2018 in Höhe von 1.046 TEUR und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2019 in Höhe von 16.574 TEUR ermittelt. Hierbei wurde, entgegen der vergleichenden Übersicht gemäß § 101 (1) KAGB, die bestehende Zwischenfinanzierung im Vorjahr 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 13,19 % 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.

Im Geschäftsjahr sind Initialkosten in Höhe von TEUR 2.019 angefallen. Die Initialkostenquote beträgt zum Stichtag 22,92 % des durchschnittlichen NIW des AIF.



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 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, abhängig vom Volumen der durch die LHI verwalteten Mandatsgröße (Gesamtinvestitionssumme der verwalteten AIFs), zwischen 1,95% bis 2,5 % des jährlich durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, 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 Aufwendererstattungen zu. Sie zahlte aus den erhaltenen Verwaltungsvergütungen keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

c.) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an dem AIF den Nominalbetrag seiner gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich des Agios 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	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	Produkt spezifische Risiken
Mietmarkt Risiken	Betriebsrisiken	Politische Risiken	Leverage Risiken
Mietenausfallrisiken	Managementrisiken	Katastrophenrisiken	Individuelle Anlegerrisiken
	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 31.12.2019 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(1) 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
01.01. - 31.12.2019	16.850	16.574.035,49	983,62

* 1 Anteil entspricht 1.000 EUR am eingeforderten Kapital.

** Die Berechnung des Nettoinventarwerts im Vorjahr erfolgte 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.

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, 28.05.2020

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

J.Kramer

F.Heumann

M.Niedermeier

T.Schober

F.Unterbichler

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

Pullach, 28.05.2020

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

J. Kramer

F. Unterbichler

T. Schober

M. Niedermeier

F. Heumann

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 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 II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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 II Objekte Baden-Württemberg und Bayern 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 29. Mai 2020

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer

Oliver Kube, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde am 25.06.2020 festgestellt.