
LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**Pullach i.Isartal****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020****Lagebericht zum 31. Dezember 2020****Abkürzungsverzeichnis**

121878006_2020 - LHI B.W. und Bay. 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 11/ 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 Ende 2018 erteilt. Das prospektierte Zeichnungskapital in Höhe von insgesamt 15.960 TEUR konnte vollständig bis zum 30.06.2019 eingeworben werden und der Vertrieb von Anteilen wurde anschließend 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 Gesellschafts- kapital Ø p.a. in %	Investitionsvolumen in TEUR
50	50	4,0	33.479

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2020 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 2020 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.

Auf Ebene der Gesellschaft sind im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der ggf. nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Kosten angefallen:

	Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2020 in TEUR
	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	7
	Haftungsvergütung	LHI Gruppe	7
Immoportfolio II	Verwaltungsvergütung	LHI Gruppe	158
	Verwahrstellenvergütung	CACEIS	11
	Treuhandvergütung	SINUS	2

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 1,36 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Die Gesamtkostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 25.10.2018 beträgt 1,04 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Weitere Angaben zur Transparenz und zu den Gesamtkosten erfolgen im Anhang.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen im Berichtsjahr

Anfang 2021 hat das Statistische Amt der Europäischen Union, kurz Eurostat, seine Schnellschätzung zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Europäischen Union aktualisiert und für das Jahr 2020 eine Inflationsrate von 0,3 % (Vorjahr 1,6 %) bekannt gegeben. Das Bruttoinlandprodukt sank in 2020 um 6,4 %. Gemäß statistischem Bundesamt ist das deutsche BIP im gleichen Zeitraum um 5,0 % gesunken. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Pandemiejahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als ein Jahr zuvor.

Neben dem konjunkturellen Umfeld hat auch die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen von Unternehmen bzw. Anlegern. Laut den „long-term interest statistics for EU Member States“, die von der Europäischen Zentralbank geführt werden, ist die Rendite öffentlicher deutscher Anleihen von -30 Basispunkten im Januar 2020 auf -61 Basispunkte zum Jahresende gesunken.

Immobilienmarkt

Laut dem von ZIA in Auftrag gegebenen „Herbstgutachten Immobilienwirtschaft 2020“ hatte die Immobilienwirtschaft einen guten Start in das Jahr 2020. Durch die Corona-Pandemie und die seit Mitte März 2020 erfolgten Einschränkungen zur Eindämmung der Infektionen wurde die deutsche Volkswirtschaft stark beeinträchtigt und in die tiefste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg geführt. Einzelne Branchen wie das Hotel- und Gastgewerbe oder der Einzelhandel sind erheblich von der Corona-Pandemie betroffen. Die Baubranche zeigt sich dagegen relativ robust. Die Auftragsbestände waren groß, Nachfragerückgänge wurden kaum verzeichnet und im Bau befindliche Projekte wurden trotz Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen fortgesetzt. Vorausblickend ist mit einer gesamtwirtschaftlichen Erholung zu rechnen. Die Konjunktur wird durch stufenweise Lockerungen sowie geld- und fiskalpolitische Impulse stimuliert. Bislang wurde eine Insolvenzwellen durch Liquiditätshilfen vermieden. Doch insbesondere Dienstleister mit geringen Reserven könnten zunehmend mit Liquiditäts- und Solvenzproblemen konfrontiert sein. Erneute wirtschaftliche Verwerfungen infolge von wiederholten Lockdowns, die sich durch lokal erhöhte Infektionszahlen begründen, sind weiterhin aber nicht ausgeschlossen. Das Vorkrisenniveau wird frühestens ab 2022 wieder erreicht werden können.

Stabilität zeigt sich auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt aufgrund von langjährig festgeschriebenen Zinsen, hohen Laufzeiten und hohen Eigenkapitalanforderungen. Dagegen sind Gewerbeimmobilien besonders anfällig für Konjunkturreinbrüche und Unternehmensinsolvenzen. Ein anhaltender Einbruch der Nachfrage bei den besonders betroffenen Wirtschaftsbereichen kann zu erheblichen Korrekturen bei Mieten und Preisen führen. Beeinträchtigte oder ausbleibende Mieteinnahmen würden die Renditen der Investoren erheblich reduzieren - mit entsprechenden Auswirkungen auf Immobilienunternehmen, Banken und damit auch auf die Finanzstabilität.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Büroimmobilien sind bislang gering. Logistikimmobilien gelten als Krisengewinner. Die Nachfrage bei Nutzern und im Investmentmarkt ist weiterhin hoch und hat sich während der Krise sogar noch verstärkt.

Hotelimmobilien verzeichneten einen immensen Einbruch der Übernachtungszahlen. Steigende Renditen bzw. fallende Kaufpreise sind in diesem Teilsegment zu erwarten. Herausforderung für die Hotelbranche wird es in den kommenden Jahren sein, die Auswirkungen der Corona-Pandemie in einem strukturellen Umbruch zu bewältigen.

Während der Corona-bedingten Lockdowns mussten rund 80% der gut 475.000 Einzelhandelsbetriebe in Deutschland ihre Geschäfte zwangsweise schließen. Ausgenommen waren die zur Nahversorgung zählenden Branchen, welche unter strengen Hygieneauflagen geöffnet bleiben konnten. Die Konsumlaune ist nach wie vor noch verhalten. Versorgungskäufe dominieren Lustkäufe und sind durch die Angst vor einer Ansteckung, finanzielle Sorgen und das fehlende Einkaufserlebnis begründet. Der Trend zum Onlinehandel wurde dadurch nochmals deutlich beschleunigt. Dagegen ist der textile Einzelhandel besonders negativ betroffen. Nicht nur fehlen konkrete Anlässe, Impulskäufe leiden auch unter dem ungewohnten Einkaufserlebnis mit Abstands- und Hygieneregeln. Ähnliches gilt für Waren- und Kaufhäuser, die schon seit Jahren mit Problemen aufgrund großer Flächen und fehlender Profilschärfe kämpfen.

Der konjunkturelle Einbruch im vergangenen Jahr führte aber nur teilweise zu sinkenden Preisen. Der segmentübergreifende bulwiengesa-Immobilienindex ist 2020 um 3,6 % (2019: 5,2 %) gestiegen ist. Die Entwicklungen in den beiden Hauptsegmenten Wohnen und Gewerbe verliefen jedoch unterschiedlich stark:

- Teilindex Wohnen: 5,0 % (2019: 5,8 %)
- Teilindex Gewerbe: 0,7 % (2019: 4,0 %)

In diesen seit 1975 veröffentlichten Index werden neun Nutzungsteilmärkte gleichgewichtet einbezogen. Diese Datengrundlage wird durch gezielte empirische Erhebungen, Befragungen vor Ort sowie weiteren Information ergänzt und auf dieser Basis jährlich neu berechnet bzw. aktualisiert.

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

Konstanz I und II

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

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

	2020	2019
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,10 EUR	10,20 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	47,00 EUR	47,00 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	4.000 qm	7.000 qm
Leerstandsrate Büro	5,9 %	5,5 %
Kaufkraftindex	108,6	107,4

2020 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 09.02.2021, Werte 2019 aus Lagebericht 31.12.2019

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 4.772 qm-Nutzfläche in Konstanz investiert.

Die Flächen des Objektes Konstanz I waren zum Stichtag zu 100 % vermietet.

Die Flächen im Objekt Konstanz II waren zum Stichtag zu 97 % vermietet. Lediglich eine Lagerfläche mit rd. 119 qm war zum Stichtag nicht vermietet. In dem Objekt Konstanz II konnte im Jahr 2020 mit dem größten Bestandsmieter, dem Landratsamt Konstanz, eine langfristige Vertragsverlängerung inklusive Flächenerweiterung vereinbart werden. Der Mieter hat die freistehenden Flächen im dritten Obergeschoss des ehemaligen Mieters Navitas Life Sciences GmbH zum 01.01.2021 übernommen und hat vorzeitig die Laufzeit für alle angemieteten Flächen auf 12 Jahre verlängert. Der Mietvertrag endet somit zum 31.12.2032. Der AIF hat die Flächen des dritten Obergeschosses auf eigene Kosten für den neuen Mieter umgebaut. Der Mieter leistet jedoch einen vertraglich vereinbarten Baukostenzuschuss in Höhe von 414 TEUR. Ende des dritten Quartals 2020 haben die Umbauarbeiten für die Fläche begonnen. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2020 und der Mieter hat die Fläche Anfang 2021 übernommen. Durch die langfristige Vermietung an einen bonitätsstarken Mieter mit einem Mietanteil von dann rd. 60 % konnte eine signifikante Stabilität für das Objekt erreicht werden.

Ludwigsburg

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

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

	2020	2019
Ø Miete Büro / qm / Monat	8,50 EUR	8,50 EUR
Ø Miete Handel / qm / Monat*	13,00 EUR	13,70 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat**	9,00 EUR	9,00 EUR
Flächenumsatz Büro	n.n.	n.n.
Leerstandsrate Büro	n.n.	n.n.
Kaufkraftindex	109,9	110,2

2019 und 2020 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 23.03.2021, 06.04.2021

* Einzelhandel Miete: Innenstadt Mittelgroße Flächen

** Quelle: angesetzte marktübliche Miete gemäß Gutachten Objekt Ludwigsburg zum jeweiligen Stichtag

Der AIF ist in ein Geschäfts- und Wohngebäude in Ludwigsburg mit 1.991 qm-Nutzfläche investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu 100 % vermietet. Zum 01.01.2020 hat der neue Mietvertrag mit der Stadt Ludwigsburg begonnen. Die Stadt Ludwigsburg hat die Fläche des zweiten Obergeschosses mit einer Laufzeit von 14 Jahren angemietet. Der Mietanteil am Objekt beträgt rd. 27 %. Durch die Neuvermietung konnte die Objektbewirtschaftung und die Objektqualität nachhaltig stabilisiert und gestärkt werden.

Martinsried

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

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

	2020	2019
Ø Miete Büro / qm / Monat	11,40 EUR	11,20 EUR
Ø Miete Handel / qm / Monat*	13,90 EUR	14,50 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	20.600 qm	20.600 qm
Leerstandsrate Büro	7,0 %	6,7 %
Kaufkraftindex	139,4	139,4

2019 und 2020 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 23.03.2021/06.04.2021

* Einzelhandel Miete: Innenstadt Mittelgroße Flächen

Der AIF ist in ein Büro- und Geschäftshaus mit 3.919 qm-Nutzfläche in Martinsried investiert. Die Flächen waren zum Stichtag zu rd. 99 % vermietet. Lediglich eine Lagerfläche mit rd. 50 qm ist nicht vermietet.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2020 verlief weitgehend planmäßig. Es war insbesondere geprägt durch umfangreichere Nachvermietungsaktivitäten und den dazugehörigen Umbaumaßnahmen (Objekt Konstanz II und Ludwigsburg) sowie diversen Gesprächen und Verhandlungen mit den Einzelhandelsmietern in den Bestandsobjekten, bei denen es aufgrund der Corona-Pandemie und den staatlichen Auflagen zu Einschränkungen bzw. Beeinträchtigungen gekommen ist, die zum Teil auch noch anhalten.



Die Gesellschafter haben zum 30.06.2020 eine Ausschüttung für das Jahr 2019 in Höhe von 601 TEUR gemäß den gesellschaftsrechtlichen Regelungen erhalten. Das entspricht 4,5 % bezogen auf das zeitanteilig eingezahlte Eigenkapital für das Jahr 2019.

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	
	2020	2019
Konstanz I	325	320
Konstanz II	414	591
Ludwigsburg	243	227
Martinsried	592	601

Bei den Objekten Ludwigsburg und Martinsried sind aufgrund der Corona-Pandemie und insbesondere mit den im Frühjahr 2020 behördlich angeordneten Schließungen im Einzelhandel mit den Einzelhandelsmieter einzelne Vereinbarungen getroffen worden. So wurden zum Teil Mietverträge verlängert und hierfür Incentives in Form von mietfreien Zeiten gewährt oder Vereinbarungen zur Liquiditätssicherung des Mieters getroffen.

Der Mieter Marine Store 2000 GmbH (Objekt Martinsried) hat im Jahr 2020 von seinem Sonderkündigungsrecht zum 31.10.2020 Gebrauch gemacht. Im Nachgang konnte das Mietverhältnis bis 31.12.2021 verlängert werden, bei einer geringeren Miete, einer Befreiung der Miete bei staatlich angeordneten Ladenschließungen und der Berücksichtigung zweier vorzeitiger Sonderkündigungsrechte sowohl für Vermieter als auch Mieter im Jahr 2021.

Die geringeren Mieteinnahmen im Jahr 2020 bei dem Objekt Konstanz II sind wesentlich auf die Leerstandfläche im Jahr 2020 des dritten Obergeschosses zurückzuführen. Zusätzlich wurde mit dem ehemaligen Mieter Navitas Life Sciences GmbH im Zuge der Aufhebungsvereinbarung Ende 2019 eine Abstandsanzahlung in Höhe von 75 TEUR netto für das Jahr 2020 vereinbart, die im Geschäftsjahr 2019 noch verbucht worden ist.

	Jahresergebnis in TEUR	
	2020	2019
Immoportfolio II	784	-349

Das realisierte Ergebnis des AIF, ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Neubewertung und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 457 TEUR (Vorjahr: -1.157 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung sowie den Prüfungskosten bestanden die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 879 TEUR (Vorjahr: 792 TEUR), Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 310 TEUR (Vorjahr: 472 TEUR) sowie den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 104 TEUR (Vorjahr: 2.074 TEUR).

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

Die Finanzierung der Investitionen des AIF erfolgte anteilig durch Kommanditkapital der Investoren von insgesamt 16.850 TEUR sowie langfristigen Bankdarlehen von insgesamt 16.150 TEUR.

Zum 31.12.2020 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	Feste Kapitaleinlage in TEUR		davon eingezahlt in TEUR	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Immoportfolio II	16.850	16.850	16.850	16.850
			Fremdkapital in TEUR	
			2020	2019
Konstanz I			2.859	2.890
Konstanz II			4.898	4.950
Ludwigsburg			2.423	2.449
Martinsried			5.584	5.643

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt insgesamt 46,59 % (Vorjahr: 47,25 %). In den Darlehensverträgen wurden keine Covenants vereinbart.

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

2.3.2.2 Investitionen und Desinvestitionen

Neben den bereits dargestellten Umbaumaßnahmen wurden im laufenden Geschäftsjahr keine weiteren Investitionen bzw. Desinvestitionen getätigt.

2.3.2.3 Liquidität

Im Rahmen der Meldungen gem. § 35 KAGB an die BaFin zum Stichtag 31.12.2020 wurde folgende freie Liquidität für das Gesamtportfolio ausgewiesen:

	freie Liquidität 31.12.2020 in TEUR	freie Liquidität 31.12.2019 in TEUR
Immoportfolio II	1.185	1.694

Die Gesellschaft hat alle ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2020 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 anhaltenden Corona-Pandemie weiter in den Verkehrswerten niederschlagen könnte.

	VKW 31.12.2020 in TEUR	VKW 31.12.2019 in TEUR
Konstanz I	5.610	5.280
Ludwigsburg	4.470	4.470
Martinsried	10.830	10.560

	VKW 31.12.2020 in TEUR	VKW 31.12.2019 in TEUR
Konstanz II	9.310	8.850

Die neuen Objektbewertungen im Jahr 2020 führten insgesamt zu einem nicht realisierten Ertrag aus der Neubewertung i.H.v. insgesamt 600 TEUR (Vorjahr: 1.006 TEUR).

Der Verkehrswert bei dem Objekt Konstanz I ist aufgrund des positiven Marktumfeldes für Büro- und Laborgebäude mit krisenfesten Mietern (hier: Eurofins Genomics Germany GmbH) um 330 TEUR gestiegen. Auch bei der Objektbewertungen Martinsried und Konstanz II hat sich die positive Entwicklung des Standortes, der Anschlussvermietungen, des Marktumfeldes und der Steigerung des Bodenrichtwertes im ermittelten Verkehrswert widerspiegelt. Beide Verkehrswerte sind im Vergleich zum Vorjahresgutachten um 270 TEUR bzw. 460 TEUR angestiegen. Bei dem Objekt Konstanz II haben sich insbesondere die Umbaumaßnahmen sowie die Neuvermietung einer Teilfläche an das Landratsamt Konstanz inklusive vorzeitiger Verlängerung des bestehenden Mietvertrages positiv ausgewirkt. Insbesondere die Umbaumaßnahmen führten im Geschäftsjahr 2020 trotz gestiegenem VKW zu einem nicht realisierten Verlust von TEUR 75.

Darüber hinaus blieb bei dem Objekt Ludwigsburg der Verkehrswert im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

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 31.12.2020 in TEUR	NIW 31.12.2019 in TEUR
Immoportfolio II	16.757	16.574

Die Veränderung im NIW im Geschäftsjahr 2020 basiert im Wesentlichen auf den Veränderungen der Verkehrswerte, den jährlichen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten sowie der laufenden Bewirtschaftung der vier Bestandsobjekte.

Vermögensgegenstände die i.S. von § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB, als schwer liquidierbar gelten und deshalb besonderen Regelungen unterliegen, 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. Der Kapitaldienst wurde im Geschäftsjahr 2020 vollumfänglich bedient. Die prognostizierte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 i.H.v. 4,5 % bezogen auf das zeitanteilig eingezahlte Kommanditkapital im Jahr 2019 wurde planmäßig zum 30.06.2020 geleistet.

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

2.5 Gesamtaussage zur Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

Die Corona-Pandemie hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft.

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

3 Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit dem zweiten behördlichen angeordneten Lockdown und damit einhergehenden stattlich angeordneten Restriktionen hat ein Einzelhandelsmieter Mieteinbehalte angekündigt sowie wurde mit einem weiteren Mieter eine Mietstundung vereinbart. Die Mietzahlungen für Januar 2021 bis April 2021 sind bisher nicht voll geleistet worden. Ein Ende der Einschränkungen für Einzelhändler ist aktuell noch nicht abzusehen.

Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Anfragen hinsichtlich Mietstundung/-reduzierung eingehen bzw. Mieteinbehalte angekündigt werden. Auch könnten Mieter/ Nutzer oder Dienstleister durch die weitreichenden Folgen der Krise so stark betroffen sein, dass sie Insolvenz anmelden müssen. Entsprechend hängt die weitere Entwicklung der Gesellschaft sehr stark von der weiteren Intensität bzw. Dauer der Corona-Pandemie ab. Zum aktuellen Zeitpunkt ist eine abschließende Beurteilung der Lage nicht möglich. Es besteht weiterhin ein erhöhtes Risiko, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 ihre Planzahlen nicht erreichen wird.

Zum Aufstellungszeitpunkt ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft geordnet.

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. Bezüglich der Begrifflichkeiten orientiert sich die LHI KVG an den KAMaRisk. Dort heißt es:

„Das Risikomanagement-System stellt die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erfassung, Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken (Risikocontrolling und Risikosteuerung) dar. 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 Funktions-trennung 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 (inklusive 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
Mietenausfallrisiken	Inflationsrisiken	Emittentenrisiken	(strukturelle) Liquidierungsrisiken
	Zinsänderungsrisiken	Dienstleisterausfallrisiken	Refinanzierungsrisiken
	Währungsrisiken	Kontrahentenrisiken (Derivate)	
Assetspezifische Risiken	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produktspezifische Risiken
Mietmarktrisiken	Betriebs-risiken	Politische Risiken	Leverage-Risiken
Mietenausfallrisiken	Managementrisiken	Katastrophenrisiken	Individuelle Anlegerrisiken
	Rechtsstreitigkeitsrisiken		Covenantsrisiken

Durch die weltweite Ausbreitung der Corona-Pandemie haben sich tiefgreifende gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Aufgrund der Dynamik der Entwicklungen im Geschäftsjahr 2020 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. Im Zusammenhang mit den staatlich angeordneten Auflagen aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie (insb. Schließung der Geschäftsräume) wurde - neben den im Jahr 2020 getroffenen Vereinbarungen (vgl. 2.3.1.) - im ersten Quartal 2021 mit einem Mieter eine Mietstundung vereinbart und ein Mieter hat den Einbehalt der Mietzahlungen angekündigt. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Stundungs- bzw. Mietreduzierungsanfragen eingehen werden. Auch könnten Mieter durch die Folgen der Krise so stark betroffen sein, dass sie Insolvenz anmelden müssen. 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 Finanzierungsinkongruenzen, da die Kreditaufnahme innerhalb der AIF-Struktur langfristig vorgenommen wurde. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Pandemie 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 bedeutsamen 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. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Dienstleister oder Hersteller durch die Folgen der Corona-Krise so stark betroffen sind, dass sie Insolvenz anmelden müssen. Unter Auswertung aller uns zur Verfügung stehenden Informationen haben wir derzeit keine Hinweise darauf, dass Adressenausfallrisiken schlagend werden könnten.

4.1.4 Liquiditätsrisiken

Der AIF sowie die zugehörigen Gesellschaften haben im Geschäftsjahr alle ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten fristgerecht erfüllt. Ein Liquiditätsrisiko im Sinne eines Zahlungsfähigkeitsrisikos besteht aktuell nicht. Ähnliches gilt für die Refinanzierungsrisiken, da der AIF langfristig finanziert ist. Liquiditätsrisiken aus einer Rücknahmeverpflichtung von Anteilen bestehen nicht, da solche Rücknahmen im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen sind. Liquiditätsrisiken als Effekte aus der Corona-Pandemie lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös abschätzen.

Die unter 2.3.1 aufgeführten Mieterlasse und -stundungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf das Liquiditätsrisiko des AIF.

4.1.5 Operationelle Risiken

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

4.1.6 Sonstige Risiken

Im Geschäftsjahr sind keine sonstigen Risiken (politische oder Katastrophenrisiken) eingetreten. Mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie werden unter den anderen Risikoarten dezidiert beschrieben.

4.1.7 Produktspezifische Risiken

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

4.1.8 Risikoberichterstattung

Dem Portfoliomanagement obliegt die operative Steuerung der Risikosituation des AIF, welches in Wahrnehmung dieser Funktion durch das Risikocontrolling überwacht wird. Unabhängig voneinander erstellen beide Einheiten vierteljährlich einen Bericht (Quartals- bzw. Risikobericht). Ausweislich dieser Unterlagen zeichnen sich zum Jahresultimo keine Risiken ab, die den Fortbestand des AIF hätten gefährden können. 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 gegebenenfalls 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 22,8 Mio. EUR nicht unterschreiten, d. h. mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % wird die Abweichung auf die noch erwarteten Ausschüttungen nicht mehr als 1,3 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 2,07. 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 bezüglich der variablen Komponente bis hin zum vollständigen Verzicht möglich ist. Die variable Komponente wird nach Feststellung des Jahresabschlusses bis Ende April des Folgejahres der maßgeblichen Leistungsperiode ausbezahlt. Individuelle Prämien werden vom Vergütungsausschuss der LHI KVG festgesetzt. Dieser beachtet insbesondere, dass der zu Grunde gelegte Erfolg nachhaltig im Unternehmen verbleiben kann und wird. Über Sonderprämien wird stets nach eingetretenen Erfolgen entschieden. Eine verhaltenssteuernde Auslobung erfolgt nicht.

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

	Gesamtvergütung	Fixe Vergütung	Variable Vergütung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Führungskräfte	1.427	810	617
Mitarbeiter	3.607	2.937	670
Summe	5.034	3.747	1.287

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 597 TEUR an Risikoträger geleistet.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 47 Mitarbeiter.

Pullach im Isartal, 10.05.2021

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

F. Heumann
M. Niedermeier
T. Schober
F. Unterbichler
TABERI Verwaltung GmbH
T. Schober
F. Unterbichler
M. Nolte

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020		Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	EUR	in %	EUR
1. Sachanlagen		30.220.000,00	180,35	29.160.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.456.864,00	8,69	1.654.872,35
3. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.308.903,82		7,81	1.979.954,51
b) Andere	181.722,64		1,08	186.240,48
		1.490.626,46	8,89	2.166.194,99
4. Forderungen				
Forderungen aus der Bewirtschaftung		670.047,26	4,00	735.781,23
5. Sonstige Vermögensgegenstände		7,64	0,00	882,66
6. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00	5.576,01
		33.837.545,36		33.723.307,24

B. Passiva



	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
1. Rückstellungen	54.881,71	0,33	46.878,67
2. Kredite			
a) von Kreditinstituten	15.764.477,15	94,07	15.931.467,41
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	468.662,31	2,80	483.449,23
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	244.778,40	1,46	455.225,59
b) Andere	204.279,70	1,22	232.250,85
	449.058,10	2,68	687.476,44
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	343.560,71	2,05	0,00
6. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile des Komplementärs			
aa) Kapitalanteile	806.650,85	4,81	845.516,00
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	208.477,36	1,24	191.704,93
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-222.393,24	-1,33	-68.390,21
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	23.414,18	0,13	-154.003,03
	816.149,15	4,85	814.827,69
b) Kapitalanteile des Kommanditisten			
ba) Kapitalanteile	15.086.225,65	90,04	15.648.523,00
bb) Kapitalrücklage	478.800,00	2,86	478.800,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.013.840,69	6,05	703.386,43
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.071.501,63	-6,39	-68.169,73
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	433.391,52	2,59	-1.003.331,90
	15.940.756,23	95,15	15.759.207,80
	16.756.905,38	100,00	16.574.035,49
	33.837.545,36		33.723.307,24

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020



	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.929.942,44	2.257.038,02
b) Zinsen und ähnliche Erträge	4,14	9,31
c) Sonstige betriebliche Erträge	4.933,89	36.055,06
Summe der Erträge	1.934.880,47	2.293.102,39
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-310.419,10	-471.547,24
b) Bewirtschaftungskosten	-879.280,59	-792.413,38
c) Verwaltungsvergütung	-157.971,43	-84.868,21
d) Verwahrstellenvergütung	-11.221,93	-11.804,51
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.588,83	-15.771,51
f) Sonstige Aufwendungen	-103.592,89	-2.074.032,47
Summe der Aufwendungen	-1.478.074,77	-3.450.437,32
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	456.805,70	-1.157.334,93
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	600.000,00	1.137.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-74.764,96	-130.600,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.008,35	-198.008,30
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	327.226,69	808.391,70
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	784.032,39	-348.943,23

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2020

	1.1.2020	Anschaffungskosten		31.12.2020
		Zugang	Abgang	
	EUR	EUR	EUR	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	539.944,88	5.179,92	9.515.364,96



	Anschaffungskosten			
	1.1.2020 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2020 EUR
	27.935.985,00	539.944,88	5.179,92	28.470.749,96
	Zeitwertänderung			
	1.1.2020 EUR	Erträge EUR	Aufwendungen EUR	31.12.2020 EUR
Sachanlagen				
Objekt Konstanz I	327.615,00	330.000,00	0,00	657.615,00
Objekt Ludwigsburg	220.000,00	0,00	0,00	220.000,00
Objekt Planegg (Martinsried)	807.000,00	270.000,00	0,00	1.077.000,00
Objekt Konstanz II	-130.600,00	0,00	-74.764,96	-205.364,96
	1.224.015,00	600.000,00	-74.764,96	1.749.250,04
	Nettobuchwerte			Vorjahr
	31.12.2020 EUR			EUR
Sachanlagen				
Objekt Konstanz I		5.610.000,00		5.280.000,00
Objekt Ludwigsburg		4.470.000,00		4.470.000,00
Objekt Planegg (Martinsried)		10.830.000,00		10.560.000,00
Objekt Konstanz II		9.310.000,00		8.850.000,00
		30.220.000,00		29.160.000,00

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2020

	Gesamtbetrag EURO	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Kredite				
gegenüber Kreditinstituten	15.764.477,15	170.278,32	715.309,95	14.878.888,88
(Vorjahr)	(15.931.467,41)	(124.936,94)	(743.549,76)	(15.062.980,72)
von Gesellschaftern	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)		
Andere				
(Vorjahr)				



	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus dem Erwerb von Investitionsgütern				
(Vorjahr)				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	468.662,31	468.662,31		
(Vorjahr)	(483.449,23)	(483.449,23)		
aus Rücknahme von Anteilen				
(Vorjahr)				
Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern	244.778,40	244.778,40		
(Vorjahr)	(455.225,59)	(455.225,59)		
aus Wertpapierleihegeschäften				
(Vorjahr)				
aus Pensionsgeschäften (Vorjahr)				
Andere	204.279,70	204.279,70		
(Vorjahr)	(232.250,85)	(232.250,85)		
Gesamt	16.682.197,56	1.087.998,73	715.309,95	14.878.888,88
(Vorjahr)	(17.102.393,08)	(1.295.862,61)	(743.549,76)	(15.062.980,72)

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

Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.-31.12.2020
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	456.805,70
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0,00
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Verlustvortrag*	-1.293.894,87
6. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	-837.089,17
Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per	31.12.2020



Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.-31.12.2020
	EUR
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	814.827,69
1. Entnahmen für das Vorjahr	-38.865,15
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	23.414,18
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	16.772,43
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	816.149,15
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	15.759.207,80
1. Entnahmen für das Vorjahr	-562.297,35
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	433.391,52
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	310.454,26
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	15.940.756,23

* Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB zum 31.12.2020

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr				Anteil am	
	Zugänge	Abgänge	Bestand	Wert	Wert	Fondsvermögen
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
I. Sachwerte					30.220.000,00	180,35
Büro- und Laborgebäude Konstanz I	0,00	0,00	4.952.385,00	5.610.000,00		33,48
Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg	0,00	0,00	4.250.000,00	4.470.000,00		26,68



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR			
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried	0,00	0,00	9.753.000,00	10.830.000,00		64,63
Büroimmobilie Konstanz II	539.944,88	5.179,92	9.515.364,96	9.310.000,00		55,56
II. Anschaffungsnebenkosten					1.456.864,00	8,69
Anschaffungsnebenkosten Konstanz I				297.272,18		1,77
Anschaffungsnebenkosten Ludwigsburg				168.676,54		1,01
Anschaffungsnebenkosten Martinsried				499.105,65		2,98
Anschaffungsnebenkosten Konstanz II				491.809,63		2,93
III. Barmittel					1.490.626,46	8,89
Täglich verfügbare Bankguthaben				1.308.903,82		7,81
Andere Forderungen				181.722,64		1,08
IV. Forderungen						
Forderung aus der Grundstückbewirtschaftung					670.047,26	4,00
V. Sonstige Vermögensgegenstände					7,64	0,00
VI. Rückstellungen					-54.881,71	-0,33
VII. Kredite					-15.764.477,15	-94,07
von Kreditinstituten						
Darlehen Büro- und Laborbauwerke Konstanz I				-2.859.025,24		-17,06
Darlehen Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg				-2.423.148,27		-14,46
Darlehen Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried				-5.584.106,98		-33,32
Darlehen Büroimmobilie Konstanz II				-4.898.196,67		-29,23
VIII. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						

Anschaffungskosten im Berichtsjahr						Anteil am
Zugänge	Abgänge	Bestand	Wert	Wert	Fondsvermögen	
in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
aus anderen Lieferungen und Leistungen					-468.662,31	-2,80
IX. Sonstige Verbindlichkeiten						-2,68
Gegenüber Gesellschaftern			-244.778,40			-1,46
Andere			-204.279,70			-1,22
X. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten						
Vorauszahlung Miete					-343.560,71	-2,05
Fondsvermögen					16.756.905,38	100,00
umlaufende Anteile (Stück)						16,850
Anteilwert (EUR)						994,48

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 15.764.477,15 durch grundpfandrechliche Sicherungen belastet.

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

Ild Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung	Erwerbsdatum	Bau/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²
Direkt gehaltene Immobilien im Inland							
Deutschland							
1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	Büro- und Laborgebäude	B	B/S	22.07.2017	2000/2010	1.590
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	Wohn- und Geschäftsbäude	E/W	E	31.12.2017	1959/2016	708
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	Büro- und Geschäftshaus	B/E	B/S	29.06.2018	1985/2016	4.232
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	Bürogebäude	B	B/S	01.09.2018	1990/2017	3.454
Direkt gehaltene Immobilien im Ausland							
keine							
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland							



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

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

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

Direkt gehaltene Immobilien im Inland

Deutschland

1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	1.845			1.845	47	0%
2	Seestr.11, 71638 Ludwigs- burg	1.991	313		1.678	47	0%
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	3.919			3.919	47	1%
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	4.772			4.772	48	3%

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

	keine						
--	-------	--	--	--	--	--	--

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien
im Inland

	keine						
--	-------	--	--	--	--	--	--

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Anschaffungsnebenkosten gesamt gesamt in % des Kaufpreises	vsl. verbleibender AfA Zeit- raum in Jahren	Gutachterlicher Verkehrs- wert/ Kaufpreis in TEUR	Nutzen- und Lasten Übergang	Nutzungsdauer Asset gesamt
	keine					

Direkt gehaltene Immobilien im Inland

Deutschland

1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	8,31%	7	5.610 (gutachterlicher Ver- kehrswert)	22.07.2017	50
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	5,60%	7	4.470 (gutachterlicher Ver- kehrswert)	31.12.2017	50



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Anschaffungsnebenkosten gesamt		Gutachterlicher Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Nutzen- und Lasten Übergang	Nutzungsdauer Asset gesamt
		gesamt in % des Kaufpreises	vsL. verbleibender AfA Zeitraum in Jahren			
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	6,90%	7	10.830 (gutachterlicher Verkehrswert)	29.06.2018	50
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	7,14%	8	9.310 (gutachterlicher Verkehrswert)	01.09.2018	50

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

keine

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

keine

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

keine

lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Nutzungsdauer ANK gesamt	abgelaufene Nutzungsdauer	Stichtag
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	10	2	31.12.2019
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	10	2	31.12.2019
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	10	2	31.12.2019
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	10	1	31.12.2019

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

keine

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

keine

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

keine

Zeichenerklärung :

B = Bürogebäude

B/E= Büro/ Einzelhandel

E= Einzelhandel

E/W= Einzelhandel/Wohnungen

G = Gewerbepark

H/G Hotel/ Gastronomie

H = Hotel

B/L = Büro- und Laborgebäude



S =Sonstiges

W= Wohnungen

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

Es bestanden zum Stichtag 31.12.2020 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

Angaben zum Unternehmen

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

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresbericht zum 31.12.2020 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 Unterabschnitt 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 § 21 ff. der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) gegliedert und bewertet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die übrigen Aktiva sind zu Nennwerten angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Aufwendungen und Erträge werden periodengerecht erfasst.

Erläuterungen zum Jahresabschluss

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

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

Vermögensgegenstände 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	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	863.670,00	863.670,00



Komplementär	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Entnahmen	-57.019,15	-18.154,00
	806.650,85	845.516,00
Kommanditisten	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	15.986.330,00	15.986.330,00
Entnahmen	-900.104,35	-337.807,00
	15.086.225,65	15.648.523,00

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:

Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	16.850.000,00	16.850.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	478.800,00	478.800,00
Kapitalkonto III (Kapitalrücklage)	-957.123,50	-355.961,00
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	385.228,88	-398.803,51

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 im Wesentlichen:

- ausstehende Rechnungen für Betriebskosten 2020
- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses
- Kosten für Verkehrswertgutachten
- Verwahrstellenvergütung

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 15.764 TEUR (Vorjahr 15.935 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen:

- erhaltene Einmalzahlung für einen Baukostenzuschuss
- Mietvorauszahlungen für den Folgemonat

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 104 TEUR (Vorjahr 2.074 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

- Maklerkosten für Neuvermietungen
- Gutachterkosten
- Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung



–Forderungsabschreibungen

–Verwahrgebühren/Negativzinsen

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 2020 folgende Vergütungen (inkl. weiterer Vergütungsbestandteile wie z.B. der Arbeitgeberanteil der betrieblichen Altersvorsorge und Dienstwagenregelungen) an Ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

	Gesamtvergütung	Fixe Vergütung	Variable Vergütung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Führungskräfte	1.427	810	617
Mitarbeiter	3.607	2.937	670
Summe	5.034	3.747	1.287

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 597 TEUR an Risikoträger geleistet. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 47 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 bis 30.09.2020

Markus Niedermeier, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Florian Heumann, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft,

Geschäftsführender Gesellschafter:

TABERI Verwaltung GmbH, Pullach i. Isartal

Geschäftsführer:

Schober Thomas, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kramer Jens, Geschäftsführer eines Finanzdienstleistungsinstituts, bis 24.09.2020

Unterbichler Franz, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, seit 19.08.2020

Nolte Markus, Geschäftsführer von Beteiligungsgesellschaften, seit 19.08.2020



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 1,36 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des AIF.

Die Kostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 25.10.2018 beträgt 1,04% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Der durchschnittliche NIW beträgt 16.664 TEUR.

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

	31.12.2020
	EUR
Verwaltungsvergütung	157.971,43
Haftungsvergütung	7.437,42
Geschäftsführungsvergütung	7.437,42

Der durchschnittliche Nettoinventarwert zur Ermittlung der Gesamtkostenquote wurde auf Basis des Wertes zum 31.12.2019 in Höhe von 16.574 TEUR und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2020 in Höhe von 16.757 TEUR ermittelt.

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 keine Initialkosten angefallen.

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

Transaktionskosten

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

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



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

Im Geschäftsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen.

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 Aufwendungserstattungen zu. Sie zahlte aus den erhaltenen Verwaltungsvergütungen keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

c.) Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge

Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an dem AIF den Nominalbetrag seiner gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich des 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.

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

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

Liquiditätsmanagement

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

Die Fremdkapitalquote auf Portfolioebene und der Leverage zum 31.12.2020 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	Fondsvermögen am Ultimo	Anteilswert je umlaufenden Anteil
	(Stück)	in EUR	in EUR
01.01. - 30.09.2018	10*	-119.003,70	-11.900,37
01.01. - 31.12.2018	1.090*	1.047.623,30	961,12
01.01. - 31.12.2019	16.850*	16.570.822,49	983,43



Geschäftsjahr	Umlaufende Anteile am Ultimo (Stück)	Fondsvermögen am Ultimo in EUR	Anteilswert je umlaufenden Anteil in EUR
01.01. - 31.12.2020	16.850*	16.756.905,38	994,48

* 1 Anteil entspricht 1.000 EUR am eingeforderten Kapital.

Nachtragsbericht

Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Lagebericht in Abschnitt 3 („Nachtragsbericht“) sowie Abschnitt 4 („Risikomanagement“).

Pullach im Isartal, 10.05.2021

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

*F. Heumann
M. Niedermeier
T. Schober
F. Unterbichler*

TABERI Verwaltung GmbH

*F. Unterbichler
T. Schober
M. Nolte*

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 i. Isartal, 10.05.2021

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

F. Unterbichler

T. Schober

M. Niedermeier

F. Heumann

TABERI Verwaltung GmbH

F. Unterbichler

T. Schober

M. Nolte

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 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Sonstige Informationen

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht,
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu 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 im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - 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 unter anderem 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 2020 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 11. Mai 2021

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer

Oliver Kube, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde am 25.06.2021 festgestellt.