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

Pullach i.Isartal

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht zum 31. Dezember 2021

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CACEIS	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
ESMA	European Securities and Markets Authority - Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde
eurostat	Statistisches Amt der Europäischen Union
GI	Gesamtinvestition
GK	Gesamtkapital
Immoportfolio II/Gesellschaft	LHI Immobilien Portfolio II Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. geschlossene Investment KG
InstitutsVergV	Institutsvergütungsverordnung
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KAMaRisk	Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
Komplementär	TABERI Verwaltung GmbH
LHI	LHI Leasing GmbH
LHI CM	LHI Capital Management GmbH
LHI KVG	LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
n.n.	nicht nachweisbar, Asset/Gesellschaft noch nicht im Bestand
NAV	Net Asset Value
NIW	Netto-Inventarwert
RIWIS	Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informationssystem
SFDR	Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (sog. Offenlegungs-Verordnung)

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	Fremdkapitalquote	Auszahlung auf Gesellschafts-	Investitionsvolumen
in % der GI	in % der GI	kapital Ø p.a.	in TEUR
		in %	
50	50	4,0	33.479

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2021 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 die Anlageziele bzw. -strategie zu ändern. Entsprechend wird im Folgenden vornehmlich der Verlauf des Geschäftsjahres 2021 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 2021 unter Berücksichtigung der ggf. nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Kosten angefallen:

	Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2021 in TEUR
Immoportfolio II	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	8
Haftungsvergütung		LHI Gruppe	8
Verwaltungsvergütung		LHI Gruppe	169
Verwahrstellenvergütung		CACEIS	11
Treuhandvergütung		SINUS	2
			198

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 1,43 % 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

Das statistische Bundesamt hat in den Pressemitteilungen vom 14. und 19. Januar 2022 eine Steigerung des deutschen Bruttoinlandsproduktes in 2021 um 2,7 % bekannt gegeben. Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Die Inflationsrate wurde mit 3,1 % angegeben, im Vorjahr lag diese noch bei 0,5 %. Dies hat laut statistischem Bundesamt verschiedene Ursachen. Basiseffekte durch niedrige Preise im Jahr 2020, unter anderem durch die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze. Neben den temporären Basiseffekten aus der Vergangenheit wirken zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und die deutlichen Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Vor allem die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %.

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 -58 Basispunkten im Januar 2021 auf -38 Basispunkte zum Jahresende gestiegen.

Immobilienmarkt

Laut dem von ZIA in Auftrag gegebenen „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2022“ hatte die Immobilienwirtschaft einen großteils guten Verlauf in 2021.

Durch die Corona-Pandemie und die erfolgten Einschränkungen zur Eindämmung der Infektionen, wurde die deutsche Volkswirtschaft weiter negativ beeinträchtigt. Im Jahr 2021 ist die deutsche Wirtschaft mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,7 % zwar gewachsen, das BIP blieb allerdings deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Die Versorgungsempässe sollten sich im Laufe des Jahres auflösen und zu höheren Wachstumsraten in den nächsten Quartalen führen. Die Erwerbslosenquote sank von 3,8 % zum Höhepunkt der Krise auf 3,2 %.



In der Bauwirtschaft zeigten sich spätestens ab dem dritten Quartal 2021 Materialengpässe bei Baustoffen wie Holz, Stahl und Dämmstoffen. Im Zusammenhang mit langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie knappem Bauland wird der Nachfrageüberhang bestehen bleiben. Folglich verteuern sich Bauleistungen und Bauland und damit auch die Immobilien weiter. Ausgehend von niedrigen Energiepreisen und einer gesenkten Mehrwertsteuer sorgten die Konjunkturerholung und die CO₂-Abgabe für einen starken Energiepreisanstieg.

Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Jahr 2021 so stark wie seit mehr als 50 Jahren nicht mehr. Die Inflationsrate war 2021 so hoch wie seit 1992 nicht mehr. Für 2021 beträgt die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt +3,1 % (Statistisches Bundesamt).

Die Finanzierungsbedingungen bleiben auf absehbare Zeit günstig. Die EZB belässt den Leitzins bei 0,0%. Sie hat allerdings die Nettoanleihekäufe im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) seit Oktober 2021 etwas zurückgefahren. In 2022 sind auch erste Zinserhöhungsschritte für Europa zu erwarten.

Auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien übertraf das Transaktionsvolumen 2021 mit rund 60,4 Mrd. EUR das Zehnjahresmittel (52 Mrd. EUR) um 16 %. Büroimmobilien erreichten mit 27,8 Mrd. EUR ein etwas besseres Ergebnis als 2021 (46 % des Gesamtvolumens). Logistik- und Unternehmensimmobilien waren mit 10,3 Mrd. EUR beliebter als im Vorjahr (9,3 Mrd. EUR) und verdrängten in der Gunst der Investoren die Einzelhandelsimmobilien (9,5 Mrd. EUR) erstmals vom zweiten auf den dritten Platz.

Auf dem Hotelinvestmentmarkt blieb es erwartungsgemäß bei geringen Umsätzen. Mit 2,1 Mrd. EUR wurde dort das niedrige Vorjahresniveau erreicht. Das Transaktionsvolumen mit Pflege- und Seniorenimmobilien stieg dagegen auf 3,7 Mrd. EUR.

Der Markt für Büroimmobilien wird geprägt durch die Auswirkungen der Corona-Krise, ESG und EU-Taxonomie. Diskussionen um Homeoffice-bedingte Flächenreduktionen sind 2021 abgeflacht. Der Flächenumsatz stieg nach Verlusten im Vorjahr im Jahr 2021 in den 127 größten Büromärkten um 8,5 % wieder auf 5,5 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) an. Die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verzeichneten einen starken Umsatzanstieg um 26 % auf rund 3 Mio. m² (2020: -37 %). In den B-Städten stieg der Büroflächenumsatz ebenfalls, wenn auch mit +5,6 % auf 1,3 Mio. m² weniger deutlich. Die C-Städte verzeichneten dagegen rückläufige Flächenumsätze, bei den D-Städten war der Rückgang moderat. 2022 wird insgesamt mit einer weiteren Belebung auf der Nachfrageseite gerechnet.

Die Renditen (Nettoanfangsrenditen) sind aufgrund der sehr hohen Investmentnachfrage weiter gesunken. Sie erreichten im Jahr 2021 in den A-Städten durchschnittlich 2,7% (2020: 2,8 %), in den B-Städten 3,9 % (2020: 4,0%) und in den C- und D-Städten 4,4 % bzw. 5,6 % (2020: 4,6 % bzw. 5,7 %). Bei den Mieten (Spitzenmieten) gab es in allen Stadtkategorien leichte Zuwächse nach einer Stagnation in 2020. Incentives gewannen aber ebenso an Bedeutung. Der Neubau erreichte 2021 in den 127 Büromärkten mit 2,8 Mio. m² (2020: 2,6 Mio. m²) das größte Fertigstellungsvolumen seit zehn Jahren.

Auch für 2022 sind sehr hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten, da sich ein Großteil der laufenden Projekte bereits in fortgeschrittener Bauphase befinden. Größere Verzögerungen sind aufgrund von Materialknappheit und steigenden Baukosten vor allem bei den Neuplanungen zu erwarten.

Der Leerstand ist insgesamt weiter leicht angestiegen, bleibt aber mit 4,1 % (2020: 3,8 %) gering und entspricht einer marktüblichen Fluktuationsreserve.

Das Konsumklima blieb auch im Jahr 2021 durch die Corona-Krise getrübt. Auch für das erste Quartal 2022 wird wegen Inflationssorgen und der aktuellen bzw. zu erwartenden fünften Infektionswelle von einer Verschlechterung der Verbraucherstimmung mit rückläufiger Anschaffungsneigung ausgegangen. Für den gesamten Einzelhandel wird für 2021 ein Umsatz von 594,4 Mrd. EUR erwartet (+3,1 % gegenüber 2020), wobei voraussichtlich 82,2 Mrd. EUR (13,8 %) auf den Onlinehandel entfallen. Hohe Umsatzsteigerungen im Bereich der Nahversorgung und des E-Commerce überdecken, dass der innenstadtrelevante Einzelhandel in den Segmenten Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren durch deutliche Umsatzeinbußen gekennzeichnet war. Die Umsätze in den Innenstädten sackten im Vergleich zum Vorkrisenniveau mit -36 % besonders deutlich ab. Die nachgebesserten Unterstützungsprogramme reichen weiterhin nicht aus, es drohen Insolvenzen, Filialschließungen und Entlassungen.

Die konjunkturelle Erholung im vergangenen Jahr führte in den meisten Teilsegmenten zu weiteren Preissteigerungen. Der segmentübergreifende bulwiengesa-Immobilienindex ist 2021 um 4,6 % (2020: 3,8 %) gestiegen. Die Entwicklungen in den beiden Hauptsegmenten Wohnen und Gewerbe verliefen jedoch unterschiedlich stark:

- Teilindex Wohnen: 5,7 % (2020: 5,2 %)
- Teilindex Gewerbe: 2,1 % (2020: 1,0 %)

In diesem 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) 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:

	2021	2020
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,50 EUR	10,50 EUR



	2021	2020
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	46,50 EUR	47,00 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Büro	7.000 qm	6.000 qm
Leerstandsquote Büro	7,0%	5,9%
Kaufkraftindex	105,8	107,2

2020 und 2021 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 31.03.2022

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 vakant. In dem Objekt Konstanz II konnte im Jahr 2020 mit dem größten Bestandsmieter, dem Landratsamt Konstanz, eine langfristige Vertragsverlängerung (bis zum 31.12.2032) inklusive Flächenerweiterung vereinbart werden. Der Umbau erfolgte planmäßig und der Mieter übernahm die Flächen zum 01.01.2021. Durch diese langfristige Vermietung an den bonitätsstarken Hauptmieter (Flächenanteil rd. 60 %) konnte eine signifikante Stabilität für das Objekt erreicht werden.

Im März 2021 kündigte der Mieter True Speakers GmbH seinen Mietvertrag. Es erfolgte eine direkte Anschlussvermietung über fünf Jahre an die Alpaca One GmbH. Weiterhin zog der Mieter Actemium GmbH nicht seine Option für eine Mietvertragsverlängerung. Damit endet der Vertrag Ende 2022. Mit der Vermarktung der freiwerdenden Flächen wurde begonnen, auch das Landratsamt hat konkretes Interesse gezeigt. Derzeit werden bereits erste Gespräche geführt und Umbauansätze erarbeitet.

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:

	2021	2020
Ø Miete Büro / qm / Monat	9,50 EUR	9,40 EUR
Ø Miete Handel mittelgroße Flächen / qm / Monat	14,00 EUR*	13,00 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat*	9,26 EUR	9,00 EUR
Flächenumsatz Büro	n.n.	n.n.
Leerstandsquote Büro	n.n.	n.n.
Kaufkraftindex	109,5	109,4

2020 und 2021 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 31.03.2022

* 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.

Im März 2021 kündigte der Wohnungsmieter seinen Vertrag zum 30.06.2021. Durch eine frühzeitige Anschlussvermietung konnte ein neuer Mietvertrag zum 01.08.2021 abgeschlossen werden. Ende 2021 konnte mit dem Einzelhandelsmieter ein neuer Mietvertrag geschlossen werden. Die Laufzeit konnte vorzeitig bis 31.12.2024 verlängert werden. Die Miete wurde leicht reduziert. Ziel war es, den Mieter weiterhin am Objekt zu halten, damit in einem aktuell schwierigeren Umfeld (insb. für Einzelhandelsflächen) im Geschäftsjahr 2022 keine Nachvermietungen inkl. möglicher Umbaukosten stattfinden müssen. Die wirtschaftliche Stabilität und die Planungssicherheit für das Objekt erhöhten sich dadurch.

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:

	2021	2020
Ø Miete Büro Lkr. München / qm / Monat	11,50 EUR	11,30 EUR
Ø Miete Handel mittelgroße Flächen / qm / Monat*	14,50 EUR	14,00 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat	n.n.	n.n.
Flächenumsatz Lkr. München Büro	20.900 qm	20.600 qm
Leerstandsquote Lkr. München Büro	6,8%	7,1%
Kaufkraftindex	138,9	139,3

2020 und 2021 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 31.03.2022

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

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. 21 qm ist vakant. Im ersten Quartal 2021 konnte erfreulicherweise nach längeren Verhandlungen mit dem Bestandsmieter Fußballschule München der Mietvertrag vorzeitig um 10 Jahre bis 30.09.2031 zu marktüblichen Mietkonditionen verlängert werden. Der AIF hat die Mietfläche auf eigene Kosten umgebaut (rd. 90 TEUR). Die langfristige Vermietung an den Bestandsmieter mit einem Mietanteil von 9 % trägt zur nachhaltigen Stabilität bei und schafft eine höhere Planungssicherheit für die künftige Objektbewirtschaftung.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2021 verlief weitgehend planmäßig. Es war insbesondere geprägt durch eine ordnungsgemäße Objektbewirtschaftung, einzelnen Nachvermietungsaktivitäten sowie Gespräche und Verhandlungen mit den Einzelhandelsmietern in zwei Bestandsobjekten, bei denen es aufgrund der Corona-Pandemie und den staatlichen Auflagen auch weiterhin noch zu Einschränkungen bzw. Beeinträchtigungen im Geschäftsjahr 2021 gekommen ist.

Die Gesellschafter haben zum 30.06.2021 eine Ausschüttung in Höhe von 506 TEUR für das Geschäftsjahr 2020 erhalten. Das entspricht 3,0 % bezogen auf das zeitanteilig eigezahlte Eigenkapital für das Jahr 2020. Aufgrund der Corona-Pandemie und der daraus resultierenden höheren Unsicherheit, den für eine vorzeitig längerfristige Vermietung einzelner Flächen erforderlichen Umbaukosten, den geringeren Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2020 und zur Stärkung der Liquiditätsreserve für die auch noch zukünftig bestehende Unsicherheit wurde eine geringere Ausschüttungsleistung als ursprünglich prognostiziert festgesetzt.

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	
	2021	2020
Konstanz I	329	325
Konstanz II	525	414
Ludwigsburg	243	243
Martinsried	576	592

Die Mieteinnahmen des AIF für das Geschäftsjahr 2021 mit rd. 1.673 TEUR liegen rd. 100 TEUR über dem vorangegangene Geschäftsjahr 2020. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bei dem Objekt Konstanz I resultiert durch erfolgte mietvertragliche Konditionsanpassungen aufgrund von vereinbarten Indexregelungen. Bei dem Objekt Konstanz II ist der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf die Neuvermietung einer Teilfläche an das Landratsamt Konstanz II zurückzuführen. Bei dem Objekt in Martinsried ist die Miete im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Wesentlicher Grund dafür ist die geringere Miete des Einzelhändlers Marine Store 2000 GmbH sowie vertraglich vereinbarte mietfreie Zeiten bei dem Einzelhandelsmieter Comazo. Der Mietvertrag von Marine Store 2000 GmbH konnte im Jahr 2021 kurzfristig zu niedrigeren Konditionen bis zum 30. Juni 2022 verlängert werden, um einen Leerstand im Objekt zu vermeiden. Hinsichtlich der vorzeitigen Anschlussvermietung der Mietfläche siehe unsere Ausführungen im Nachtragsbericht.

	Jahresergebnis	
	in TEUR	
	2021	2020
Immoportfolio II	2.326	784

Das realisierte Ergebnis des AIF für das Geschäftsjahr beläuft sich, ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Neubewertung und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, auf 804 TEUR (Vorjahr: 457 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen sowie den Prüfungskosten bestanden die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 647 TEUR (Vorjahr: 879 TEUR), Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 307 TEUR (Vorjahr: 310 TEUR) sowie den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 87 TEUR (Vorjahr: 104 TEUR).

2.3.2 Finanzlage

2.3.2.1 Kapitalstruktur

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

Zum 31.12.2021 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	Feste Kapitaleinlage		davon eingezahlt	
	in TEUR		in TEUR	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Immoportfolio II	16.850	16.850	16.850	16.850
			Fremdkapital	
			in TEUR	
			2021	2020
Konstanz I			2.827	2.859
Konstanz II			4.846	4.898
Ludwigsburg			2.396	2.423
Martinsried			5.525	5.584

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt insgesamt 43,70 % (Vorjahr: 46,59 %). In den Darlehensverträgen wurden keine Covenants vereinbart.

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

2.3.2.2 Investitionen und Desinvestitionen

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Investitionen oder Desinvestitionen getätigt.

2.3.2.3 Liquidität

Im Rahmen der Meldungen gem. § 35 KAGB an die BaFin zum Stichtag 31.12.2021 wurde folgende freie Liquidität für das Gesamtportfolio ausgewiesen:

	freie Liquidität 31.12.2021	freie Liquidität 31.12.2020
	in TEUR	in TEUR
Immoportfolio II	1.352	1.185

Die Gesellschaft hat alle ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2021 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.

	VKW 31.12.2021 in TEUR	VKW 31.12.2020 in TEUR
Konstanz I	5.570	5.610
Ludwigsburg	4.730	4.470
Martinsried	12.300	10.830
Konstanz II	9.340	9.310

Die neuen Objektbewertungen im Jahr 2021 führten insgesamt zu einem nicht realisierten Ertrag aus der Neubewertung i.H.v. insgesamt 1.720 TEUR (Vorjahr: 600 TEUR).

Der Verkehrswert des Objektes Konstanz I hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 40 TEUR geringfügig reduziert. Bei dem Objekt Ludwigsburg ist der Verkehrswert um 260 TEUR angestiegen. Das ist insbesondere auf einen herabgesetzten Liegenschaftszins zurückzuführen, der weitestgehend das insgesamt positive Marktumfeld für Immobilien widerspiegelt. Auch die Vertragsverlängerung mit dem Einzelhandelsmieter unterstützt die Wertsteigerung. Bei dem Objekt Martinsried ist der Verkehrswert im Vergleich zum Vorjahr um 1.470 TEUR deutlich angestiegen. Die anhaltend positive Entwicklung am Immobilienstandort setzt sich hier weiter fort und spiegelt sich auch in dem herabgesetzten Liegenschaftszins und einer höher angesetzten Marktmiete wider. Der Verkehrswert des Objektes Konstanz II ist um 30 TEUR geringfügig angestiegen.

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 31.12.2021 in TEUR	NIW 31.12.2020 in TEUR
Immoportfolio II	18.578	16.757

Die Veränderung im NIW im Geschäftsjahr 2021 basiert im Wesentlichen auf den positiven Veränderungen der Verkehrswerte, den jährlichen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, der laufenden Bewirtschaftungsergebnisse der vier Bestandsobjekte sowie der der jährlichen Tilgungsleistung aller aufgenommenen Fremdkapitaldarlehen.

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 2021 vollumfänglich bedient. Zum 30.06.2021 erfolgte die Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr 2020. Aufgrund der geringeren Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2020, der angefallenen Kosten für Neuvermietungen und insb. auch aufgrund der erhöhten Unsicherheiten bedingt durch die Corona-Pandemie wurde die geplante Ausschüttung i.H.v. 4,5 % reduziert und auf 3,0 % festgesetzt.

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

2.5 Gesamtaussage zur Ertrags-, Finanz-, und Vermögenslage

Die Corona-Pandemie hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft.



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

3 Nachtragsbericht

Wesentliche Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem 31.12.2021 nicht ergeben.

Im Februar 2022 eskalierte der Ukraine-Russland-Konflikt. Derzeit sehen wir hieraus keine unmittelbaren Auswirkungen für die Gesellschaft, da keine unmittelbaren oder mittelbaren Geschäftsbeziehungen bestehen. Die aus dem Konflikt resultierenden geopolitischen Risiken und gesamtwirtschaftlichen Folgen können derzeit allerdings nicht abgeschätzt werden.

Es besteht weiterhin ein gewisses Risiko, dass es aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie, des derzeitigen Ukraine-Russland-Konflikts, des starken Anstiegs von Material- und Handwerkerkosten sowie durch Lieferkettenengpässen zu erneuten Störungen in der laufenden Bewirtschaftung kommen könnte. Auch kann derzeit noch nicht final eingeschätzt werden, welche weitreichenden und langfristigen Folgen dies auf Mieter/Nutzer oder Dienstleister haben wird.

Im ersten Quartal 2022 konnte nach langen Verhandlungen mit dem Einzelhandelsmieter Marc O'Polo ein Mietvertrag für die im Sommer 2022 freiwerdende Einzelhandelsfläche (ehem. MarineStore) im Bestandsobjekt Martinsried abgeschlossen werden. Eine unmittelbare Anschlussvermietung ist dadurch gewährleistet. Die Laufzeit beträgt sieben Jahre, die Mietkonditionen sind marktüblich. Der Mieter wird die Fläche auf eigene Kosten umbauen. Die Neuvermietung trägt maßgeblich zur nachhaltigen Stabilität des Einzelhandelsbereiches im Objekt bei und schafft eine hohe Planungssicherheit für den Fonds.

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 wahr.

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.

Die LHI KVG betrachtet die Risikokategorien jeweils unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Unter den Nachhaltigkeitsrisiken (ESG-Risiken) werden Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (E = Environment), Soziales (S = Social) oder Unternehmensführung (G = Governance) verstanden, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens oder AIF haben können. Dabei haben Nachhaltigkeitsrisiken das Potenzial, einen negativen Einfluss auf alle Geschäftsbereiche und Risikoarten auszuüben. Deshalb werden Nachhaltigkeitsrisiken keiner eigenen Risikokategorie zugeordnet, sondern - sofern vorhanden - innerhalb der nachfolgenden Risikokategorien beleuchtet.

Asset-spezifische Risiken	Markt Risiken	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	Reputationsrisiken	Covenantsrisiken

Durch die weltweite Ausbreitung der Corona-Pandemie haben sich tiefgreifende gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Aufgrund der Dynamik der Entwicklungen hat die LHI KVG ihre Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen hinsichtlich der einzelnen für die Gesellschaft identifizierten Risiken deutlich erhöht. Dabei kommen sowohl die im Rahmen der implementierten Risikoorganisation bereits existierenden Instrumente als auch individuell auf die Situation angepasste Maßnahmen zum Einsatz.

4.1.1 Asset-Spezifische Risiken

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben die Vertragspartner (Mieter, Dienstleister, etc.) alle ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF im Wesentlichen erfüllt. 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. Hier soll mit dem Mieter noch eine partnerschaftliche Lösung im Jahr 2022 für die einbehaltende Miete getroffen werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Krise negativ auf die Mietmärkte auswirken wird. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte weiterhin 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 weiter negativ auf die Immobilienpreise auswirken wird. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich die daraus resultierenden Effekte weiterhin 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 weiterhin 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. In den Darlehensverträgen wurden keine Covenants vereinbart.

4.1.8 Risikoberichterstattung

Dem Portfoliomanagement obliegt die operative Steuerung der Risikosituation des AIF, welches in Wahrnehmung dieser Funktion durch das Risikocontrolling überwacht wird. Unabhängig voneinander erstellen beide Einheiten vierteljährlich einen Bericht (Quartals- bzw. Risikobericht). Ausweislich dieser Unterlagen zeichneten sich zum Jahresultimo keine Risiken ab, die den Fortbestand des AIF hätten gefährden können. Die 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. 23,3 Mio. EUR erwirtschaften wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % werden diese Ausschüttungen einen Betrag von 22,5 Mio. EUR nicht unterschreiten, d. h. mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % wird die Abweichung auf die noch erwarteten Ausschüttungen nicht mehr als 0,8 Mio. EUR betragen.

Gem. den Vorgaben des § 23 Abs. 4 i. V. m. § 8 Abs. 4 KARBV ist für jeden AIF ein Leveragefaktor zu bestimmen. Der Leverage des AIF beträgt zum Stichtag 1,90. 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. Verordnung (EU) 2019/2088

Die Regelungen der „Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“ (SFDR) sehen vor, dass Finanzmarktteilnehmer in ihren regelmäßigen Berichten Erläuterungen zur Erfüllung ökologischer und sozialer Merkmale oder zur Berücksichtigung nachhaltiger Investitionsziele abzugeben haben. Diese Angaben sind in dem in Artikel 22 der Richtlinie 2011/61/EU genannten Jahresbericht zu veröffentlichen. Die Gesellschaft und die LHI KVG legen daher folgendes offen:

Der AIF fällt nicht unter Artikel 8 oder Artikel 9 der SFDR, daher wird gemäß Artikel 7 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung) erklärt: Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

6 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 in TEUR	Fixe Vergütung in TEUR	Variable Vergütung in TEUR
Führungskräfte	1.845	1.150	695
Mitarbeiter	3.722	3.210	512
Summe	5.567	4.360	1.207

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 633 TEUR an Risikoträger geleistet.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 55 Mitarbeiter.

Pullach im Isartal, 24.05.2022

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

T. Schober

F. Unterbichler

TABERI Verwaltung GmbH

T. Schober

F. Unterbichler

M. Nolte

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A. Aktiva



		31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	EUR	in %	EUR
1. Sachanlagen		31.940.000,00	171,93	30.220.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten		1.260.186,15	6,78	1.456.864,00
3. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.640.322,63		8,83	1.308.903,82
b) Andere	0,00		0,00	181.722,64
		1.640.322,63	8,83	1.490.626,46
4. Forderungen				
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung		641.481,23	3,45	670.047,26
5. Sonstige Vermögensgegenstände		192.531,84	1,04	7,64
6. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		8.948,57	0,05	0,00
		35.683.470,42		33.837.545,36
B. Passiva				
1. Rückstellungen		64.162,04	0,35	54.881,71
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten		15.594.198,83	83,93	15.764.477,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen		434.305,44	2,34	468.662,31
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	422.019,15		2,27	244.778,40
b) Andere	210.814,91		1,14	204.279,70
		632.834,06	3,41	449.058,10
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		380.343,60	2,05	343.560,71
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des Komplementärs				
aa) Kapitalanteile	780.740,75		4,20	806.650,85
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	286.478,94		1,54	208.477,36
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-198.979,06		-1,07	-222.393,24
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	41.232,10		0,21	23.414,18
		909.472,73	4,88	816.149,15
b) Kapitalanteile des Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	14.861.059,18		80,00	15.086.225,65



bb) Kapitalrücklage	478.800,00	2,58	478.800,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.457.631,26	13,23	1.013.840,69
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-638.110,11	-3,43	-1.071.501,63
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	508.773,39	2,74	433.391,52
		17.668.153,72	15.940.756,23
		18.577.626,45	16.756.905,38
		35.683.470,42	33.837.545,36

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.031.275,80	1.929.942,44
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	4,14
c) Sonstige betriebliche Erträge	9.477,77	4.933,89
Summe der Erträge	2.040.753,57	1.934.880,47
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-306.881,96	-310.419,10
b) Bewirtschaftungskosten	-647.476,77	-879.280,59
c) Verwaltungsvergütung	-168.776,12	-157.971,43
d) Verwahrstellenvergütung	-11.397,29	-11.221,93
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.591,61	-15.588,83
f) Sonstige Aufwendungen	-87.200,90	-103.592,89
Summe der Aufwendungen	-1.236.324,65	-1.478.074,77
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	804.428,92	456.805,70
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.760.000,00	600.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-40.000,00	-74.764,96
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.207,85	-198.008,35
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.521.792,15	327.226,69
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.326.221,07	784.032,39

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2021

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

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
	EURO	bis zu 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahren EURO	über 5 Jahren EURO
Kredite				
gegenüber Kreditinstituten	15.594.198,83	173.631,22	729.395,83	14.691.171,78
(Vorjahr)	(15.764.477,15)	(170.278,32)	(715.309,95)	(14.878.888,88)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	434.305,44	434.305,44		
(Vorjahr)	(468.662,31)	(468.662,31)		
Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern	422.019,15	422.019,15		
(Vorjahr)	(244.778,40)	(244.778,40)		
Andere	210.814,91	210.814,91		
(Vorjahr)	(204.279,70)	(204.279,70)		
Gesamt	16.661.338,33	1.240.770,72	729.395,83	14.691.171,78
(Vorjahr)	(16.682.197,56)	(1.087.998,73)	(715.309,95)	(14.878.888,88)

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2021

	1.1.2021	Anschaffungskosten		31.12.2021
	EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	EUR
Sachanlagen				
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	4.952.385,00	0,00	0,00	4.952.385,00
Objekt Seestr. 11, 71638 Ludwigsburg	4.250.000,00	0,00	0,00	4.250.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	9.753.000,00	0,00	0,00	9.753.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	9.515.364,96	0,00	0,00	9.515.364,96

	Anschaffungskosten			31.12.2021 EUR
	1.1.2021 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	
	28.470.749,96	0,00	0,00	28.470.749,96
	Zeitwertänderung			31.12.2021 EUR
	1.1.2021 EUR	Erträge EUR	Aufwendungen EUR	
Sachanlagen				
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	657.615,00	0,00	-40.000,00	617.615,00
Objekt Seestr. 11, 71638 Ludwigsburg	220.000,00	260.000,00	0,00	480.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	1.077.000,00	1.470.000,00	0,00	2.547.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	-205.364,96	30.000,00	0,00	-175.364,96
	1.749.250,04	1.760.000,00	-40.000,00	3.469.250,04
	Nettobuchwerte			Vorjahr EUR
	31.12.2021 EUR			
Sachanlagen				
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz		5.570.000,00		5.610.000,00
Objekt Seestr. 11, 71638 Ludwigsburg		4.730.000,00		4.470.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)		12.300.000,00		10.830.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz		9.340.000,00		9.310.000,00
		31.940.000,00		30.220.000,00

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.-31.12.2021 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	804.428,92
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00



Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr	01.01.-31.12.2021
	EUR
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten**	-254.423,43
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Verlustvortrag ³	-837.089,17
6. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	-287.083,68
Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per	31.12.2021
A. Komplementäre	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	816.149,15
1. Entnahmen für das Vorjahr	-25.910,10
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	41.232,10
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	78.001,58
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	909.472,73
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	15.940.756,23
1. Entnahmen für das Vorjahr	-479.589,90
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	763.196,82
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.443.790,57
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	17.668.153,72

* Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

** Gemäß Gesellschafterbeschluss im Geschäftsjahr 2020 wird das positive realisierte Ergebnis zum 31. Dezember 2021 mit den getätigten Liquiditätsentnahmen der Gesellschafter verrechnet.

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB zum 31.12.2021



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Anteil am Fondsvermögen		
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	in %
I. Sachwerte					31.940.000,00	171,93
Büro- und Laborgebäude Kon- stanz I	0,00	0,00	4.952.385,00	5.570.000,00		29,98
Wohn- und Einzelhandelsim- mobilie Ludwigsburg	0,00	0,00	4.250.000,00	4.730.000,00		25,46
Büro- und Einzelhandelsimmo- bilie Martinsried	0,00	0,00	9.753.000,00	12.300.000,00		66,21
Büroimmobilie Konstanz II	0,00	0,00	9.515.364,96	9.340.000,00		50,28
II. Anschaffungsnebenkosten					1.260.186,15	6,78
Anschaffungsnebenkosten Kon- stanz I				254.804,73		1,37
Anschaffungsnebenkosten Lud- wigsburg				144.579,92		0,78
Anschaffungsnebenkosten Mar- tinsried				431.810,51		2,32
Anschaffungsnebenkosten Kon- stanz II				428.990,99		2,31
III. Barmittel					1.640.322,63	8,83
Täglich verfügbare Bankgutha- ben				1.640.322,63		8,83
IV. Forderungen						
Forderung aus der Grundstück- bewirtschaftung					641.481,23	3,45
V. Sonstige Vermögensgegen- stände					192.531,84	1,04
VI. Aktiver Rechnungsabgren- zungsposten						
Versicherung					8.948,57	0,05
VII. Rückstellungen					-64.162,04	-0,35
VIII. Kredite					-15.594.198,83	-83,93
von Kreditinstituten						
Darlehen Büro- und Laborge- bäude Konstanz I				-2.827.470,06		-15,22



Anschaffungskosten im Berichtsjahr					Anteil am Fondsvermögen	
	Zugänge	Abgänge	Bestand	Wert	Wert	
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
Darlehen Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg				-2.396.498,96		-12,90
Darlehen Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried				-5.524.509,67		-29,74
Darlehen Büroimmobilie Konstanz II				-4.845.720,13		-26,08
IX. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
aus anderen Lieferungen und Leistungen					-434.305,44	-2,34
X. Sonstige Verbindlichkeiten						
Gegenüber Gesellschaftern				-422.019,15		-2,27
Andere				-210.814,91		-1,14
XI. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten						
Vorauszahlung Miete					-380.343,60	-2,05
Fondsvermögen					18.577.626,45	100,00
umlaufende Anteile (Stück)	16.850					
Anteilwert (EUR)	1.102,53					

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 15.594.198,83 durch grundpfandrechliche Sicherungen belastet.

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

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



lfd Nr	Lage des Grundstücks/Angaben zur Beteiligung	Objektbeschreibung	Art des Grundstückes	Art der Nutzung
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	Bürogebäude	B	B/S

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

keine

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

keine

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

keine

lfd Nr	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche in m ²		davon Gewerbe
				Gesamt	davon Wohnfläche	

Direkt gehaltene Immobilien im Inland

Deutschland

1	22.07.2017	2000/2010	1.590	1.845		1.845
2	31.12.2017	1959/2016	708	1.991	313	1.678
3	29.06.2018	1985/2016	4.232	3.919		3.919
4	01.09.2018	1990/2017	3.454	4.772		4.772

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

lfd Nr	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Leerstandsquote	Anschaffungsnebenkosten gesamt	
	in % des Assetwerts		in % zum Stichtag	gesamt in % des Kaufpreises	vsl. verbleibender AfA Zeitraum in Jahren

Direkt gehaltene Immobilien im Inland



Ifd Nr	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Leerstandsquote	Anschaffungsnebenkosten gesamt	
	in % des Assetwerts		in % zum Stichtag	gesamt in % des Kaufpreises	vs. verbleibender AfA Zeitraum in Jahren
Deutschland					
1	51%	4,3	0%	8,31%	6
2	52%	5,6	0%	5,60%	6
3	51%	2,8	1%	6,90%	6
4	45%	7,4	3%	7,14%	7

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

Ifd Nr	Gutachterlicher Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien im Inland	
Deutschland	
1	5.570 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	4.730 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	12.300 (gutachterlicher Verkehrswert)
4	9.340 (gutachterlicher Verkehrswert)

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr

Zeichenerklärung:

B = Bürogebäude

E= Einzelhandel

G = Gewerbepark

H = Hotel



S =Sonstiges

B/E = Büro/ Einzelhandel

E/W = Einzelhandel/Wohnungen

H/G = Hotel/ Gastronomie

B/L = Büro- und Laborgebäude

W = Wohnungen

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

Folgende Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen bestehen am Stichtag:

Es bestanden zum Stichtag 31.12.2021 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

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, 24.05.2022

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

F. Unterbichler

T. Schober

TABERI Verwaltung GmbH

F. Unterbichler

T. Schober

M. Nolte

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 Handelsgesetzbuchs (HGB).

Der Jahresbericht zum 31.12.2021 wird nach den Vorschriften des Kapitalanlagengesetzbuchs (KAGB) im Sinne des § 135 in Verbindung mit § 158 KAGB aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGBs nichts anderes ergibt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Sachanlagen sind 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.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Abschlussstichtag darstellen.

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	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	863.670,00	863.670,00
Entnahmen	82.929,25	-57.019,15
	780.740,75	806.650,85
Kommanditisten	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	15.986.330,00	15.986.330,00
Entnahmen	-1.379.694,25	-900.104,35
	14.606.635,75	15.648.523,00

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:

Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	16.850.000,00	16.850.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	478.800,00	478.800,00



Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto III (Ausschüttungen und Entnahmen)	-1.208.200,07	-957.123,50
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	2.457.026,52	385.228,88

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

Aufgrund Gesellschafterbeschluss im schriftlichen Umlaufverfahren bis zum 26. Juni 2020 wird das positive realisierte Ergebnis zum 31. Dezember 2021 (grundsätzlich) mit den getätigten Liquiditätsentnahmen der Gesellschafter verrechnet. Das zum 31. Dezember 2021 noch in der Bilanz ausgewiesene realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres betrifft diejenigen Gesellschafter, die zum Abschlussstichtag unverändert kumulierte negative realisierte Ergebnisse in ihren Kapitalkonten ausweisen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen:

- ausstehende Rechnungen für Betriebskosten 2021 und Instandhaltungen
- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses
- Kosten für Verkehrswertgutachten
- Verwahrstellenvergütung

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 15.594 TEUR (Vorjahr 15.764 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen:

- erhaltene Einmalzahlung für einen Baukostenzuschuss

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 87 TEUR (Vorjahr 104TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

- Gutachterkosten
- Maklerkosten für Neuvermietungen
- 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 2021 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	1.845	1.150	695

	Gesamtvergütung in TEUR	Fixe Vergütung in TEUR	Variable Vergütung in TEUR
Mitarbeiter	3.722	3.210	512
Summe	5.567	4.360	1.207

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 633 TEUR an Risikoträger geleistet. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 55 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

Markus Niedermeier, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Benjamin Jüriens Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft seit 01.11.2021

Florian Heumann, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Geschäftsführender Gesellschafter:

TABERI Verwaltung GmbH, Pullach i. Isartal

Geschäftsführer:

Schober Thomas, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Unterbichler Franz, Geschäftsführer einer Kapitalverwaltungsgesellschaft,

Nolte Markus, Geschäftsführer von Beteiligungsgesellschaften,

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 1,43 % 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 17.667 TEUR.

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



	31.12.2021
	EUR
Verwaltungsvergütung	168.776,12
Haftungsvergütung	7.713,50
Geschäftsführungsvergütung	7.713,50

Der durchschnittliche Nettoinventarwert zur Ermittlung der Gesamtkostenquote wurde auf Basis des Wertes zum 31.12.2020 in Höhe von 16.757 TEUR und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2021 in Höhe von 18.578 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

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

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

Liquiditätsmanagement

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

Die Fremdkapitalquote auf Portfolioebene und der Leverage zum 31.12.2020 werden im Lagebericht angegeben.

Ergebnisverwendung

Auf die Ergebnisverwendung gemäß § 24 KARBV verweisen wir auf Anlage 1.4/3 des Anhangs.

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. - 31.12.2019	16.850*	16.570.822,49	983,43
01.01. - 31.12.2020	16.850*	16.756.905,38	994,48
01.01. - 31.12.2021	16.850*	18.577.626,45	1.102,53

* 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, 24.05.2022

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

T. Schober

F. Unterbichler

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personenhandelsgesellschaften 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 oben genannten 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 Personenhandelsgesellschaften 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 2021 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 25. Mai 2022

Deloitte GmbH



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer

Oliver Kube, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 29.06.2022 festgestellt.