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

Pullach i.Isartal

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht zum 31. Dezember 2022

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
EZB	Europäische Zentralbank
FAQ	Frequently Asked Questions
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
MFG	Mietfläche für gewerblichen Raum

AIF	Alternativer Investmentfonds
n.n.	nicht nachweisbar, Asset/Gesellschaft noch nicht im Bestand
NAV	Net Asset Value
NIW	Netto-Inventarwert
PEPP	Pandemic Emergency Purchase Programme
RIWIS	Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informationssystem
RTS	Regulatory Technical Standards zur Offenlegungs-Verordnung
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 Vertriebslaubnis 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-kapital Ø p.a.	Investitionsvolumen
in % der GI	in % der GI	in %	in TEUR
50	50	4,0	33.479

Der Anlagestrategie folgend, ist die Gesellschaft zum 31.12.2022 in folgende Sachwerte investiert:

Standort	Nutzungsart
Konstanz I	Büroobjekt
Konstanz II	Büroobjekt



Standort	Nutzungsart
Ludwigsburg	Geschäftshaus (Büro/Laden)
Martinsried	Geschäftshaus (Büro/Laden)

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 2022 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 2022 unter Berücksichtigung der ggf. nicht abzugsfähigen Vorsteuer folgende Kosten angefallen:

	Vergütungsart	Vertragspartner	Vergütung 2022 in TEUR
Immoportfolio II	Geschäftsführungsvergütung	LHI Gruppe	8
	Haftungsvergütung	LHI Gruppe	8
	Verwaltungsvergütung	LHI Gruppe	171
	Verwahrstellenvergütung	CACEIS	12
	Treuhandvergütung	SINUS	2
			201

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 1,21 % des durchschnittlichen NIW des AIF. Die Gesamtkostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 25.10.2018 beträgt 1,0 % 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 der Pressemitteilung vom 13. Januar 2023 eine Steigerung des deutschen Bruttoinlandproduktes in 2022 um 1,9 % bekannt gegeben. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresschnitt 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 1,3 % mehr als im Jahr zuvor. Die Inflationsrate wurde mit 7,9 % im Jahresdurchschnitt 2022 angegeben, im Vorjahr lag diese noch bei 3,1 %. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich.

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 -38 Basispunkten im Dezember 2021 auf 209 Basispunkte zum Jahresende gestiegen.

Immobilienmarkt

Laut dem von ZIA in Auftrag gegebenen „Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023“ ist der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zum Jahresbeginn 2022 dynamisch gestartet, aber dann aufgrund der zunehmenden Unsicherheiten stark eingebrochen.

Im Vergleich zum Vorjahr gab es ein deutliches Minus von rund 8 Mrd. EUR. Das vierte Quartal war mit 9,5 Mrd. EUR das schwächste vierte Quartal in den vergangenen zehn Jahren. Büroimmobilien waren 2022 trotz Diskussion rund um veränderte Flächenbedarfe die gefragteste Nutzungsklasse. Rund 21,8 Mrd. EUR (2021: 27,8 Mrd. Euro) bzw. 42 % des Gesamtvolumens wurden in dieses Segment investiert. Logistikkimmobilien standen weiterhin hoch im Kurs. Die Investments in Einzelhandelsimmobilien blieben unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Auf dem Hotelinvestmentmarkt gab es um 20 % niedrigere Umsätze als 2021. Das Transaktionsvolumen für Pflege- und Seniorenimmobilien betrug 2,5 Mrd. EUR, ein Minus von 32 % im Vergleich zum Vorjahr.

Büroimmobilien

Der Markt für Büroimmobilien reagierte bisher relativ robust auf die zunehmenden konjunkturellen Unsicherheiten und auf die weiter fortbestehende Diskussion über die Auswirkung von Remote Work und die sehr aufwendige, aber auch für eine weitere Vermietung und Vermarktung immer stärker erforderlich werdende Implementierung von aufwandsintensiven ESG-Maßnahmen.

Die Renditen sind, nachdem sie zwölf Jahre lang nachgegeben haben, wieder gestiegen. Der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrenditen erreichte in den A-Städten 3,2 %; es folgen die B-Städte mit 4,2 % sowie die C- und D-Städte mit 4,6 % bzw. 5,9 %. Der Anstieg lag somit im Städtemittel zwischen 20 und 40 Basispunkten und war in den A-Städten am stärksten. Die Renditespreizung zwischen Top-Investmentobjekten in attraktiven Innenstadtlagen mit hoch ausgeprägtem ESG-Profil und Bestandsobjekten in B-Lagen mit größeren ESG-Profildefiziten wird immer deutlicher. ESG-Profildefizite führen im Markt zu stark verminderter Mietnachfrage und hohen Kaufpreisabschlägen.

Die Spitzenmieten sind erneut in allen Stadtkategorien nominal angestiegen.

Der Neubau erreichte 2022 in den 127 Büromärkten mit 2,6 Mio. m² MFG fast das Fertigstellungsvolumen des Vorjahres (2021: knapp 2,7 Mio. m²). Auch 2023 sind hohe Neubaufächenzugänge zu erwarten; trotz Mangel an Baukapazitäten und -stoffen ist bei den im Bau befindlichen Projekten nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung für die kurzfristige Pipeline zu rechnen. Verschiebungen sind hingegen aufgrund von Veränderungen des Marktes (Leerstandsanstieg) und des Nachfrageverhaltens (Fokus auf zentrale Lagen, Nachhaltigkeitsaspekte) bei der mittel- bis langfristigen Planungspipeline zunehmend zu erwarten.

Der Leerstand bleibt mit einer Leerstandsquote von 4,2 % (2021: 4,1 %) noch gering und entspricht einer marktüblichen Fluktuationsreserve. Für 2023 ist jedoch mit Leerstandsanstiegen insbesondere in den A- und B-Städten und bei nur sehr eingeschränkt marktfähigen Flächen zu rechnen.

Einzelhandelsimmobilien

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien entwickelte sich 2022 robust. Das Transaktionsvolumen lag 4 % unter dem Vorjahreswert und 18 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt.

Die Renditen (Nettoanfangsrenditen, Spitze) sind 2022 über alle Einzelhandelsimmobilien um 0,25 % bis 0,85 % gestiegen. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Fachmarktzentren und Baumärkte, gelten aber auch weiterhin als vergleichsweise risikoärmere Investments.

Gesundheits- und Sozialimmobilien

Pflegeimmobilien und Servicewohnungen für Senioren sind aufgrund des demografischen Wandels nachfrageseitig sehr stabil. Allerdings bestehen Herausforderungen aufgrund von Bau-, Investitions- und Betriebskostensteigerungen, eines restriktiven Finanzierungsumfelds und des weiterhin ungelösten Problems des Fachkräftemangels.

Die Renditen (Spitzenrenditen) für Pflegeheime sind zwischen 2012 und 2021 kontinuierlich von 7,4 % auf 3,9 % gesunken. 2022 steigen sie aber erstmals wieder auf 4,3 %. Zunehmende Risiken bei den Betreibern lassen hier die Nachfrage nachgeben und weiter steigende Renditen erwarten.

Im Segment des Servicewohnens für Senioren lagen die Renditen 2022 bei 3,25 % bis 3,5 %. Die Nachfrage bleibt weiterhin hoch, die hohen Baukosten verhindern jedoch ein ausreichendes Angebot.



Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2022 um 1,9 % (DESTATIS Statistisches Bundesamt) gestiegen und die deutsche Wirtschaft erholt sich trotz schwieriger Rahmenbedingung. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022.

Für 2022 beträgt die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt +7,9 % (DESTATIS Statistisches Bundesamt). Die Jahresteuerrate lag damit deutlich höher als in den vorangegangenen Jahren. Im Jahr 2021 lag diese noch bei +3,1 %, die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine getrieben.

Wie prognostiziert, sind 2022 erste Zinserhöhungsschritte in Europa eingetreten. Im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen nach mehr als sechs Jahren erstmals wieder angehoben, um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September 2022 stieg der wichtigste Leitzins dann auf 1,25 % und im Oktober 2022 auf 2,0 Prozent und im Dezember 2022 auf 2,5 %. Der EZB-Rat beabsichtigt, der im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2024 weiterhin bei Fälligkeit wieder anzulegen. Es ist mit weiteren Zinsschritten im Jahresverlauf 2023 zu rechnen. Es erfolgte bereits am 08. Februar 2023 eine Erhöhung der drei Leitzinssätze der EZB um jeweils 50 Basispunkte, mit Wirkung zum 22. März 2023 hat der EZB-Rat beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB nochmals um jeweils 50 Basispunkte anzuheben.

Erschüttert von Krieg, Inflation, Zinsen und Rezessionsängsten sind der Projektentwickler- sowie der Transaktionsmarkt ab dem zweiten Quartal 2022 praktisch zum Erliegen gekommen. Dennoch kann der Immobilienindex seinen nominalen Wachstumskurs fortsetzen und unterschreitet den Anstieg des Vorjahres nur geringfügig. Jedoch relativiert der Blick auf die Inflationsrate dieses Ergebnis deutlich.

Der segmentübergreifende bulwiengesa-Immobilienindex ist 2022 um 4,4 % (2021: 4,7 %) gestiegen.

Die Entwicklungen in den beiden Hauptsegmenten Wohnen und Gewerbe verlief wie folgt:

- Teilindex Wohnen: 5,2 % (2021: 5,8 %)
- Teilindex Gewerbe: 2,7 % (2021: 2,2 %)

Seit 1975 analysiert der bulwiengesa-Immobilienindex die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland von inzwischen 125 Städten. Die Ergebnisse basieren auf der umfangreichen Datensammlung, Erstellung von Standort- und Marktanalysen. 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, ihre exponierte Lage am See und der Grenze zur Schweiz haben eine große Bedeutung. So sind zahlreiche Tochtergesellschaften von Schweizer Unternehmen im günstigeren Konstanz angesiedelt. Der Büromarkt in Konstanz orientiert sich vor allem auf die City bzw. Cityrandlagen.

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

	2022	2021
Ø Miete Büro City / qm / Monat	10,50 EUR	10,50 EUR
Ø Miete Handel City 1a-Lage / qm / Monat	45,00 EUR	46,50 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat	n.n.	n.n.
Büroflächenumsatz qm	3.500	7.000
Leerstandsquote Büro	7,3%	7,0%
Kaufkraftindex	105,1	105,0

2021 und 2022 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 23.02.2023

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 4.779 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 Lagerflächen mit insgesamt rd. 166 qm waren zum Stichtag vakant. In dem Objekt Konstanz II konnte im Jahr 2022 mit dem größten Bestandsmieter, dem Landratsamt Konstanz, eine langfristige Vertragsverlängerung (bis zum 31.12.2037) inklusive Flächenenerweiterung (5. Obergeschoss) vereinbart werden. Durch diese langfristige Vermietung an den bonitätsstarken Hauptmieter (Flächenanteil rd. 75 %) konnte eine signifikante Verbesserung und Stabilität für das Objekt erreicht werden. Im Zusammenhang mit dem Mietvertragsabschluss sind diverse Umbauleistungen bzw. Gebäudemaßnahmen am Objekt verbunden (u.a. Montage einer PV-Anlage am Dach, Heizungsoptimierung). Diese Maßnahmen sollen und werden im Geschäftsjahr 2023 beginnend umgesetzt. Das Landratsamt Konstanz hat planmäßig die weiteren Mietflächen im 5. Obergeschoss zum 01.01.2023 übernommen.



Ludwigsburg

Mit rund 93.000 Einwohnern ist Ludwigsburg die größte Mittelstadt sowie die zehntgrößte Stadt Baden-Württembergs. Ludwigsburg liegt etwa zwölf Kilometer nördlich der Stuttgarter Innenstadt. Ludwigsburg überzeugt durch die zentrale Lage in der Region Stuttgart in vielerlei Hinsicht als starker Wirtschaftsstandort. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Ludwigsburg wieder:

	2022	2021
Ø Miete Büro / qm / Monat	9,50 EUR	9,50 EUR
Ø Miete Handel mittelgroße Flächen / qm / Monat	14,00 EUR	14,00 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat *	9,26 EUR	9,26 EUR
Büroflächenumsatz qm	n.n.	n.n.
Leerstandsquote Büro	n.n.	n.n.
Kaufkraftindex	108,9	109,1

2021 und 2022 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 17.04.2023

* 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.

Durch eine frühzeitige Verlängerung des Mietvertrages mit dem Einzelhandelsmieter (aktuell Laufzeit bis Ende 2024 mit einer leicht reduzierten Miete (inkl. Umsatzmietkomponente) im vorangegangenen Geschäftsjahr 2021 waren im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Nachvermietungen im Objekt notwendig. Die wirtschaftliche Stabilität und die Planungssicherheit konnten durch die frühzeitige Mietvertragsverlängerung im aktuell für Einzelhandelsimmobilien schwierigeren Marktumfeld erhöht werden.

Martinsried

Martinsried ist ein Ortsteil der Gemeinde Planegg, die direkt an das westliche Stadtgebiet München Großhadern angrenzt. Planegg ist eine von 27 Gemeinden des Landkreises München. Martinsried ist durch die Nähe zu den umliegenden Autobahnen verkehrsinfrastrukturell sehr gut angebunden. Neben den Max-Planck-Instituten für Biochemie und Neurobiologie sowie dem Innovations- und Gründerzentrum für Biotechnologie verlagert die Ludwigs-Maximilians-Universität München nach und nach die naturwissenschaftlichen Fakultäten an den Stadtrand in den Ortsteil Martinsried. Folgende Kennzahlen geben einen Eindruck von der Entwicklung des Immobilienmarktes in Martinsried:

	2022	2021
Ø Miete Büro Lkr. München / qm / Monat	12,00 EUR	11,50 EUR
Ø Miete Handel mittelgroße Flächen / qm / Monat *	14,00 EUR	14,50 EUR
Ø Miete Wohnen / qm / Monat	n.n.	n.n.
Büroflächenumsatz Lkr. München qm	33.400 qm	20.900 qm
Leerstandsquote Lkr. München Büro	7,6%	6,7%
Kaufkraftindex	137,50	137,8

2021 und 2022 Daten aus RIWIS bulwiengesa Stand 17.04.2023

* 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 2022 konnte mit Marc O'Polo ein neuer Mietvertrag für 7 Jahre bis zum 30.09.2029 zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen werden. Die Mietfläche wurde auf Kosten des Mieters ausgebaut und der AIF hat lediglich rd. 10 TEUR für kleinere Maßnahmen investiert. Zudem konnte im vierten Quartal 2022 mit dem Bestandsmieter Digel eine Verlängerung des Mietvertrages um 5 weitere Jahre bis zum 31.03.2028 erzielt werden. Die Miete wurde leicht reduziert und eine Umsatzkomponente mitverhandelt. Ziel war es, den Mieter weiterhin am Objekt zu halten, damit in einem aktuell schwierigeren Umfeld (insb. für Einzelhandelsflächen) im Geschäftsjahr 2023 keine Nachvermietungen inkl. möglicher Umbaukosten in dieser Fläche stattfinden müssen. Des Weiteren wurde der Mietvertrag mit dem Bestandsmieter Vipino bis zum 30.04.2025 verlängert. Bei den Mietern Digel und Vipino mussten keine Investitionen oder Incentives durch den AIF getätigt werden.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2022 verlief weitgehend planmäßig. Es war insbesondere geprägt durch eine ordnungsgemäße Objektbewirtschaftung bei allen vier Bestandsobjekten und einzelnen Nachvermietungsaktivitäten.

Die Gesellschafter haben zum 30.06.2022 eine Ausschüttung in Höhe von 590 TEUR für das Geschäftsjahr 2021 erhalten. Das entspricht 3,5 % bezogen auf das zeitanteilig eingezahlte Eigenkapital für das Jahr 2021. Aufgrund der damals herrschenden Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2021 mit den entsprechenden Herausforderungen sowie daraus resultierenden höheren Unsicherheiten, den für die vorzeitigen Vermietungsaktivitäten einzelner Flächen erforderlichen Umbaukosten bzw. Investitionen in den Objekten, sowie zur Stärkung der Liquiditätsreserve für die auch noch kurzfristigeren möglichen Nachvermietungsaktivitäten und Instandhaltungsmaßnahmen 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	
	2022	2021
Konstanz I	345	329
Konstanz II	536	525
Ludwigsburg	219	243
Martinsried	618	576

Die Mieteinnahmen des AIF für das Geschäftsjahr 2022 liegen mit rd. 1.718 TEUR rd. 45 TEUR über dem vorangegangene Geschäftsjahr 2021. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert wesentlich durch erfolgreiche Neuvermietungen sowie Konditionsanpassungen aufgrund von mietvertraglichen Indexierungsregelungen bei den Bestandsmietern. Bei dem Objekt in Ludwigsburg ist die Miete im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Wesentlicher Grund dafür sind die geringeren vereinbarten Mietkonditionen im Zuge der Laufzeitverlängerung bei dem Einzelhändler Naturzeit und die temporäre Mietreduzierung des Mieters Stadt Ludwigsburg aufgrund von zeitweisen Flächenbeeinträchtigungen.

	Jahresergebnis	
	in TEUR	
	2022	2021
Immoportfolio II	987	2.326

Das realisierte Ergebnis des AIF für das Geschäftsjahr beläuft sich, ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Neubewertung und den Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten, auf 1.045 TEUR (Vorjahr: 804 TEUR).

Neben den unter Punkt 1.3 aufgeführten Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen sowie den Prüfungskosten bestanden die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen aus Bewirtschaftungskosten von insgesamt 556 TEUR (Vorjahr: 647 TEUR), Zinsen für Fremdfinanzierung in Höhe von 304 TEUR (Vorjahr: 307 TEUR) sowie den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr: 87 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 31.12.2022 stellt sich die Kapitalstruktur wie folgt dar:

	Feste Kapitaleinlage		davon eingezahlt	
	in TEUR		in TEUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021

	Feste Kapitaleinlage		davon eingezahlt	
Immoportfolio II	16.850	16.850	16.850	16.850
Fremdkapital				
in TEUR				
	2022		2021	
Konstanz I	2.795		2.827	
Konstanz II	4.792		4.846	
Ludwigsburg	2.369		2.396	
Martinsried	5.464		5.525	

Die Fremdkapitalquote bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt insgesamt 43,50 % (Vorjahr: 43,70 %). 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 Gesamttrendite-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 31.12.2022	freie Liquidität 31.12.2021
	in TEUR	in TEUR
Immoportfolio II	1.564	1.352

Die Gesellschaft hat alle ihre finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten im Geschäftsjahr 2022 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 31.12.2022	VKW 31.12.2021
	in TEUR	in TEUR
Konstanz I	5.510	5.570
Ludwigsburg	4.630	4.730
Martinsried	12.600	12.300
Konstanz II	9.340	9.340



Die Verkehrswertermittlung im Geschäftsjahr 2022 führten zu Erträgen aus den Neubewertungen von 140 TEUR (Vorjahr: 1.760 TEUR). Damit liegen die kumulierten Verkehrswerte im Portfolio +0,4 % über dem Vorjahr. Dem gegenüber stehen die jährlichen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten von rd. 198 TEUR (Vorjahr: 198 TEUR). Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres liegt damit bei -58 TEUR (Vorjahr: 1.522 TEUR).

Wesentlicher Grund für die Reduzierung des Verkehrswertes beim Objekt Ludwigburg sind die durch den Bewerter in Abzug gebrachte Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten Jahren. Bei den Immobilien Konstanz I resultiert die leichte Reduzierung wesentlich aufgrund einer kürzeren Restlaufzeit des Bestandsmietvertrages sowie eines leichten Anstieges des angesetzten Liegenschaftszinssatzes.

Bei dem Objekt Martinsried ist der Verkehrswert im Vergleich zum Vorjahr um 300 TEUR angestiegen. Die anhaltend positive Entwicklung am Immobilienstandort Martinsried setzt sich weiter fort und spiegelt sich auch in dem Verkehrswert wider. Weiter Grund für den Anstieg sind die erfolgreichen Neuvermietungsmaßnahmen gewesen. Der Verkehrswert des Objektes Konstanz II befindet sich auf dem Vorjahresniveau.

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 31.12.2022	NIW 31.12.2021
	in TEUR	in TEUR
Immoportfolio II	18.974	18.578

Die Veränderung im NIW im Geschäftsjahr 2022 basiert im Wesentlichen auf den 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 2022 vollumfänglich bedient. Zum 30.06.2022 erfolgte die Ausschüttung für das vorangegangene Geschäftsjahr 2021. Unter Berücksichtigung anstehender Nachvermietungsaktivitäten und Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen, einer erhöhten allgemeineren Unsicherheit sowie zur Stärkung der Liquiditätsreserve des Fonds wurde die geplante Ausschüttung i.H.v. 4,0 % reduziert und auf 3,5 % 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 2022 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 31.12.2022 nicht ergeben.

Zum Aufstellungszeitpunkt ist die Liquiditätssituation der Gesellschaft geordnet.

4 Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Die Gesellschaft ist aufbau- und ablauforganisatorisch in das Risikomanagement-System der LHI KVG integriert, die sowohl die Anforderungen der KAMaRisk, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 als auch des § 29 KAGB zu beachten hat. 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, wobei sich Risikocontrolling- und Risikosteuerungsprozesse aufbau- und ablauforganisatorisch auf diverse Einheiten erstrecken können.“

In der LHI KVG werden die Aufgaben der unabhängigen Risikomanagementfunktion von dem Bereich „Risikocontrolling“ wahrgenommen. Ablauforganisatorisch ist das Portfoliomanagement für die operative Bewirtschaftung des AIF bzw. des Gesellschaftsvermögens verantwortlich. Das Risikocontrolling nimmt die Überwachungsfunktion (Strategien, Limite), die Bewertung und die Risikoquantifizierung wahr. Der Informationsaustausch zwischen Portfoliomanagement und Risikocontrolling erfolgt regelmäßig u.a. im Rahmen eines Risikosteuerungskreises.

Im Kontext der Anlageziele und der Anlagestrategie eines verwalteten AIF besteht die Kernaufgabe des Risikomanagement-Systems darin, sämtliche Risiken, die für die jeweilige Anlagestrategie des verwalteten AIF 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	Markttrisiken	Adressenausfallrisiken	Liquiditätsrisiken	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produktspezifische Risiken
Mietmarkt-risiken	Verwertungs-risiken	Kreditrisiken	Zahlungs-unfähigkeits-risiken	Betriebsrisiken	Politische Risiken	Leverage-Risiken
Mietenausfall-risiken	Inflations-risiken	Emittenten-risiken	(strukturelle) Liquidierungs-risiken	Management-risiken	Katastrophen-risiken	Individuelle Anlegerisiken
	Zinsänderungs-risiken	Dienstleister-ausfallrisiken	Refinanzierungs-risiken	Rechts-streitigkeits-risiken	Reputations-risiken	Covenants-risiken
	Währungs-risiken	Kontrahenten-risiken (Derivate)				

Durch die weltweite Ausbreitung der Corona-Pandemie haben sich seit März 2020 tiefgreifende gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Auch wenn im Sommer 2022 nahezu alle Einschränkungen weggefallen sind, bleiben die Auswirkungen auf einzelne Gesellschaften schwer abschätzbar. In Abhängigkeit der allgemeinen Entwicklung des Pandemiegeschehens werden Überwachungs- und Steuerungsmaßnahmen der LHI KVG weiterhin individuell auf die Situation der Gesellschaft angepasst zum Einsatz kommen.

Im Februar 2022 startete Russland seinen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Da die Gesellschaft keine unmittelbaren oder mittelbaren Geschäftsbeziehungen zu beiden Ländern unterhält, konnten zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen für die Gesellschaft festgestellt werden.

Mittelbare Auswirkungen zeigen sich jedoch in einem deutlichen Anstieg des Zinsniveaus, im Wesentlichen verursacht durch die gestiegenen Energiepreise, sowie bei der Versorgungssicherheit aufgrund gestörter Lieferketten.

Die aus dem Konflikt resultierenden geopolitischen Risiken und gesamtwirtschaftlichen Folgen können nach wie vor nicht abschließend abgeschätzt werden.

4.1.1 Asset-spezifische Risiken

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben die Vertragspartner (Mieter, etc.) ihre Verpflichtungen gegenüber dem AIF im Wesentlichen erfüllt und es liegen derzeit keine Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuten würden, dass sich daran etwas ändern könnte. Das Asset selbst ist intakt, sodass es derzeit keine konkreten Hinweise gibt, dass asset-spezifische Risiken eintreten könnten. Eine Analyse etwaiger Naturgefahren im Sinne der Nachhaltigkeitsrisiken wird auf Basis öffentlich zugänglicher Informationen durchgeführt. Nach allen uns vorliegenden Informationen sehen wir daraus derzeit keine negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen (Corona-Pandemie, Russland-Ukraine-Krieg, hohe Inflationsrate, etc.) negativ auf das Marktumfeld und die Mietmärkte auswirken werden.

4.1.2 Markttrisiken



Innerhalb des AIF erfolgen die wesentlichen Zahlungsströme 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. Aufgrund der gestiegenen Teuerungsraten im gesamten Euroraum ist jedoch ein Inflationsrisiko erkennbar. Ein Restwertrisiko zum Ende der geplanten Fondslaufzeit wird über konservative Kalkulationsannahmen ausreichend berücksichtigt. Nachhaltige Risiken, die sich aufgrund geänderter ESG-Rahmenbedingungen negativ auf die prognostizierten Veräußerungserlöse auswirken könnten, sind uns derzeit nicht bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Corona-Pandemie und/oder der Angriffskrieg 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 Vertragspartner (z.B. Dienstleister) ihren Verpflichtungen nachgekommen. Die Adressenausfallrisiken der Mieter wurden bereits in den Asset-spezifischen Risiken berücksichtigt. Für alle zentralen Vertragspartner des AIF werden regelmäßig bzw. bedarfsorientiert Bonitätsauskünfte und ähnliche Informationen eingeholt. Unter Auswertung aller uns zur Verfügung stehenden Informationen haben wir derzeit keine konkreten Hinweise darauf, dass Adressenausfallrisiken schlagend werden könnten. Der AIF hat weder Kredite an fremde Dritte ausgeliehen noch Wertpapiere erworben, so dass Kredit- und Emittentenrisiken nicht schlagend werden können. Auf Ebene des AIFs werden grundsätzlich keine derivativen Finanzgeschäfte abgeschlossen, so dass auch Kontrahentenrisiken nicht entstehen können.

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 Zahlungsunfähigkeitsrisikos besteht aktuell nicht. Das gestiegene Zinsniveau im Euroraum stellt zum Bilanzstichtag kein Refinanzierungsrisiko dar, da die Objekte des AIF entweder langfristig finanziert oder durch den Abschluss eines Zinsderivates abgesichert wurden. Liquiditätsrisiken aus einer Rücknahmeverpflichtung von Anteilen bestehen nicht, da solche Rücknahmen im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen sind. Liquiditätsrisiken als Effekte aus der Corona-Pandemie und/oder des Russland-Ukraine-Kriegs lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin nicht seriös abschätzen.

4.1.5 Operationelle Risiken

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

4.1.6 Sonstige Risiken

Im Geschäftsjahr sind keine sonstigen Risiken (politische oder Katastrophenrisiken) eingetreten. Derzeit gibt es auch keine konkreten Hinweise darauf, dass ein sonstiges Risiko eintreten könnte.

4.1.7 Produktspezifische Risiken

Die Sachwerte werden teilweise durch Fremdkapital finanziert. In einigen Kreditverträgen können sogenannte Covenants-Bedingungen (Covenants) formuliert sein. Ein Verletzen der Covenants kann die kreditgebende Bank dazu berechtigen, den Kreditvertrag vorzeitig zu kündigen. Sofern Covenants vereinbart wurden, wurden diese erfüllt. Derzeit gibt es auch keine Hinweise darauf, dass Fremdfinanzierungsrisiken schlagend werden könnten, die durch Verletzungen von Covenants oder anderen Ereignissen ausgelöst werden.

4.1.8 Risikoberichterstattung

Dem Portfoliomanagement obliegt die operative Steuerung der Risikosituation des AIF, die in Wahrnehmung dieser Funktion durch das Risikocontrolling überwacht wird. Unabhängig voneinander erstellen beide Einheiten vierteljährlich einen Bericht (Quartals- bzw. Risikobericht). Ausweislich dieser Unterlagen zeichneten sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes keine Risiken ab, die den Fortbestand des AIF gefährden könnten. Die möglichen Risiken/Folgen der derzeitigen Krisen und Konflikte 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.

Die LHI KVG stellt bei ihrer Risikoquantifizierung 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. Dazu wird mittels einer Monte-Carlo-Simulation in 30.000 Szenarien durchgespielt, wie sich die Entwicklungen einer Vielzahl von Risikofaktoren in der isolierten Betrachtung, aber auch in ihrem Zusammenspiel, auf das Auszahlungsprofil eines AIF auswirken können. Im Ergebnis liefert das Simulationsverfahren Risiko- und Stresskennzahlen, die dem in der Literatur als „Value at Risk“ bezeichneten Risikomaß sehr ähnlich sind.

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

Die aktuellen Planungsrechnungen gehen davon aus, dass der AIF bis zu seinem Laufzeitende noch nominale Ausschüttungen (Gewinnausschüttungen und Entnahmen) in Höhe von rd. 22,6 Mio. EUR erwirtschaften wird. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 % werden diese Ausschüttungen einen Betrag von 21,8 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 1,86. Das durch die LHI KVG festgelegte Leverage Limit wurde eingehalten.

4.2 Liquiditätsmanagement



Die operative Steuerung der Liquidität obliegt dem Portfoliomanagement, die Überwachung dem Risikocontrolling. Dabei zielt das Liquiditätsmanagement 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 der Liquidität 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 die Zahlungsfähigkeit dennoch nicht gefährdet wird, sollten sich die Rahmenbedingungen für den AIF ungünstig entwickeln.

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 ausgezahlt. Individuelle Prämien werden vom Vergütungsausschuss der LHI KVG festgesetzt. Dieser beachtet insbesondere, dass der zu Grunde gelegte Erfolg nachhaltig im Unternehmen verbleiben kann und wird. Über Sonderprämien wird stets nach eingetretenen Erfolgen entschieden. Eine verhaltenssteuernde Auslobung erfolgt nicht.

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

	Gesamtvergütung	Fixe Vergütung	Variable Vergütung
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Führungskräfte	1.954	1.442	512
Mitarbeiter	3.789	3.308	481
Summe	5.743	4.750	993

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 722 TEUR an Risikoträger geleistet.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 60 Mitarbeiter.

Pullach im Isartal, 14.06.2023

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

M. Niedermeier

T. Schober

TABERI Verwaltung GmbH

T. Schober

M. Nolte

Bilanz zum 31. Dezember 2022

		Anteil am		
		31.12.2022	Fondsvermögen	Vorjahr
		EUR	in %	EUR
A.	Aktiva			
1.	Sachanlagen	32.114.523,92	169,26	31.940.000,00
2.	Anschaffungsnebenkosten	1.061.978,22	5,60	1.260.186,15
3.	Barmittel			
a)	Täglich verfügbare Bankguthaben	1.456.360,74	7,68	1.640.322,63
b)	Andere	0,00	0,00	0,00



		Anteil am		
		1.456.360,74	7,68	1.640.322,63
4.	Forderungen			
a)	Forderungen aus der Bewirtschaftung	617.479,88	3,25	641.481,23
b)	Andere	0,00		
5.	Sonstige Vermögensgegenstände	173.801,66	0,92	192.531,84
6.	Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	21.866,93	0,12	8.948,57
		35.446.011,35		35.683.470,42
B.	Passiva			
1.	Rückstellungen	63.884,00	0,34	64.162,04
2.	Kredite			
a)	von Kreditinstituten	15.420.567,60	81,27	15.594.198,83
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	aus anderen Lieferungen und Leistungen	446.410,14	2,35	434.305,44
4.	Sonstige Verbindlichkeiten			
a)	gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00	422.019,15
b)	Andere	195.470,80	1,03	210.814,91
		195.470,80	1,03	632.834,06
5.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	345.766,92	1,82	380.343,60
6.	Eigenkapital			
a)	Kapitalanteile des Komplementärs			
aa)	Kapitalanteile	750.470,96	3,96	780.740,75
ab)	Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	283.495,39	1,49	286.478,94
ac)	Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-157.746,96	-0,83	-198.979,06
ad)	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	53.565,47	0,28	41.232,10
		929.784,86	4,90	909.472,73
b)	Kapitalanteile des Kommanditisten			
ba)	Kapitalanteile	15.214.101,87	80,18	14.861.059,18
bb)	Kapitalrücklage	478.800,00	2,52	478.800,00
bc)	Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.402.406,88	12,66	2.457.631,26
bd)	Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-129.336,72	-0,68	-638.110,11
be)	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	78.155,00	0,41	508.773,39
		18.044.127,03	95,10	17.668.153,72

Anteil am

18.973.911,89 100,00 18.577.626,45

35.446.011,35 35.683.470,42

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.137.283,07	2.031.275,80
b) Zinsen und ähnliche Erträge	3.056,22	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	18.996,45	9.477,77
Summe der Erträge	2.159.335,74	2.040.753,57
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-303.528,77	-306.881,96
b) Bewirtschaftungskosten	-555.532,60	-647.476,77
c) Verwaltungsvergütung	-171.343,40	-168.776,12
d) Verwahrstellenvergütung	-11.534,20	-11.397,29
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.167,39	-14.591,61
f) Sonstige Aufwendungen	-56.179,97	-87.200,90
Summe der Aufwendungen	-1.114.286,33	-1.236.324,65
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis		
des Geschäftsjahres	1.045.049,41	804.428,92
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	300.000,00	1.760.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-160.000,00	-40.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.207,93	-198.207,85
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-58.207,93	1.521.792,15
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	986.841,48	2.326.221,07

Anhang 31.12.2022

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2022

Anschaffungskosten				
	1.1.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen				
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	4.952.385,00	0,00	0,00	4.952.385,00
Objekt Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	4.250.000,00	0,00	0,00	4.250.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	9.753.000,00	34.523,92	0,00	9.787.523,92
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	9.515.364,96	0,00	0,00	9.515.364,96
	28.470.749,96	34.523,92	0,00	28.505.273,88
Zeitwertänderung				
	1.1.2022	Erträge	Aufwendungen	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen				
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	617.615,00	0,00	-60.000,00	557.615,00
Objekt Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	480.000,00	0,00	-100.000,00	380.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	2.547.000,00	300.000,00	0,00	2.847.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	-175.364,96	0,00	0,00	-175.364,96
	3.469.250,04	300.000,00	-160.000,00	3.609.250,04
Nettobuchwerte				
			31.12.2022	Vorjahr
			EUR	EUR
Sachanlagen				
Objekt Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz			5.510.000,00	5.570.000,00
Objekt Seestr.11, 71638 Ludwigsburg			4.630.000,00	4.730.000,00
Objekt Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)			12.634.523,92	12.300.000,00
Objekt Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz			9.340.000,00	9.340.000,00
			32.114.523,92	31.940.000,00

Angaben zu den Verbindlichkeiten per 31.12.2022



	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
	EURO	EURO	EURO	EURO
Kredite				
gegenüber Kreditinstituten	15.420.567,60	177.050,23	743.759,45	14.499.757,92
<i>(Vorjahr)</i>	<i>15.594.198,83</i>	<i>173.631,22</i>	<i>729.395,83</i>	<i>14.691.171,78</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	446.410,14	446.410,14		
<i>(Vorjahr)</i>	<i>434.305,44</i>	<i>434.305,44</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten				
gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00		
<i>(Vorjahr)</i>	<i>422.019,15</i>	<i>422.019,15</i>		
Andere	195.470,80	195.470,80		
<i>(Vorjahr)</i>	<i>210.814,91</i>	<i>210.814,91</i>		
Gesamt	16.062.448,54	818.931,17	743.759,45	14.499.757,92
<i>(Vorjahr)</i>	<i>16.661.338,33</i>	<i>1.240.770,72</i>	<i>729.395,83</i>	<i>14.691.171,78</i>

Verwendungsrechnung und Entwicklungsrechnung

Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr		01.01.-31.12.2022
		EUR
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.045.049,41
2.	Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3.	Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-913.328,94
4.	Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5.	Verlustvortrag *	-287.083,68
6.	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	-155.363,21
Entwicklungsrechnung des Eigenkapitals per		31.12.2022
A.	Komplementäre	
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	909.472,73
1.	Entnahmen für das Vorjahr	-30.228,45
2.	Zwischenentnahmen	-41,34
3.	Mittelzufluss (netto)	0,00



Verwendung Jahresergebnis für das Geschäftsjahr		01.01.-31.12.2022
		EUR
a)	Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b)	Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	53.565,47
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.983,55
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	929.784,86
B. Kommanditisten		
I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	17.668.153,72
1.	Entnahmen für das Vorjahr	-559.521,55
2.	Zwischenentnahmen	-764,70
3.	Mittelzufluss (netto)	0,00
a)	Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b)	Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	991.483,94
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-55.224,38
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres.	18.044.127,03

* Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

** Gemäß Gesellschafterbeschluss im Geschäftsjahr 2021 wird das positive realisierte Ergebnis zum 31. Dezember 2022 mit den getätigten Liquiditätsentnahmen der Gesellschafter verrechnet.

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB zum 31.12.2022

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		
	Zugänge	Abgänge	Bestand
	in EUR	in EUR	in EUR
I. Sachwerte			
Büro- und Laborgebäude Konstanz I	0,00	0,00	4.952.385,00
Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg	0,00	0,00	4.250.000,00
Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried	34.523,92	0,00	9.753.000,00
Büroimmobilie Konstanz II	0,00	0,00	9.515.364,96
II. Anschaffungsnebenkosten			
Anschaffungsnebenkosten Konstanz I			
Anschaffungsnebenkosten Ludwigsburg			



		Anteil am
	Büro- und Laborgebäude Konstanz I	29,04
	Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg	24,40
	Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried	66,59
	Büroimmobilie Konstanz II	49,23
II.	Anschaffungsnebenkosten	1.061.978,22
	Anschaffungsnebenkosten Konstanz I	1,12
	Anschaffungsnebenkosten Ludwigsburg	0,63
	Anschaffungsnebenkosten Martinsried	1,92
	Anschaffungsnebenkosten Konstanz II	1,92
III.	Barmittel	1.456.360,74
	Täglich verfügbare Bankguthaben	7,68
	Andere Forderungen	
IV.	Forderungen	
	Forderung aus der Grundstücksbewirtschaftung	3,25
	Andere	0,00
V.	Sonstige Vermögensgegenstände	173.801,66
VI.	Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	
	Versicherung	0,12
VII.	Rückstellungen	-63.884,00
VIII.	Kredite	-15.420.567,60
	von Kreditinstituten	
	Darlehen Büro- und Laborgebäude Konstanz I	-14,73
	Darlehen Wohn- und Einzelhandelsimmobilie Ludwigsburg	-12,49
	Darlehen Büro- und Einzelhandelsimmobilie Martinsried	-28,80
	Darlehen Büroimmobilie Konstanz II	-25,26
IX.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
	aus anderen Lieferungen und Leistungen	-2,35
X.	Sonstige Verbindlichkeiten	-195.470,80
	gegenüber Gesellschaftern	
	Andere	
XI.	Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	
	Vorauszahlung Miete	-1,82



	Anteil am
Fondsvermögen	18.973.911,89
	100,00

Die oben genannten Sachwerte sind in Höhe von insgesamt EUR 15.420.567,60 durch grundpfandrechtliche Sicherungen belastet.

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

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

<i>lfd Nr</i>	<i>Lage des Grundstücks/ Angaben zur Beteiligung</i>	<i>Grundstücks- größe in m²</i>	<i>Nutzfläche in m²</i>	<i>Fremdfinanzierungsquote in % des Assetwerts</i>
			Gesamt	davon Ge- werbe
			davon Wohnfläche	
Direkt gehaltene Immobilien im Inland				
Deutschland				
1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	1.590	1.845	51%
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	708	1.991	52%
			313	1.678
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	4.232	3.919	51%
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	3.454	4.779	43%

<i>lfd Nr</i>	<i>Lage des Grundstücks/ Angaben zur Beteiligung</i>	<i>Restlaufzeiten der Nutzungs- verträge</i>	<i>Leerstands- quote in % zum Stichtag</i>	<i>Anschaffungs- nebenkosten gesamt</i>	<i>Gutachterlicher Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR</i>
				gesamt in % des Kauf- preises	vsL. verbleibender AfA Zeitraum in Jahren
Direkt gehaltene Immobilien im Inland					



Deutschland

1	Jakob-Stadler-Platz 7-9, 78467 Konstanz	3,3	0%	8,31%	5	5.510 (gutachterlicher Verkehrswert)
2	Seestr.11, 71638 Ludwigsburg	4,9	0%	5,60%	5	4.630 (gutachterlicher Verkehrswert)
3	Lena-Christ-Str. 44, 82152 Planegg (OT Martinsried)	5,0	1%	6,90%	5	12.600 (gutachterlicher Verkehrswert)
4	Max Strohmeier-Str. 166+168, 78467 Konstanz	12,5	3%	7,14%	6	9.340 (gutachterlicher Verkehrswert)

Direkt gehaltene Immobilien im Ausland: keine

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland: keine

Käufe mit Nutzen und Lastenübergang im Folgejahr: keine

Zeichenerklärung :

B = Bürogebäude	B/E= Büro/ Einzelhandel
E= Einzelhandel	E/W= Einzelhandel/Wohnungen
G = Gewerbepark	H/G Hotel/ Gastronomie
H = Hotel	B/L = Büro- und Laborgebäude
S =Sonstiges	W= Wohnungen

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

Es bestanden zum Stichtag 31.12.2022 keine Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen.

Angaben zum Unternehmen

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

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresbericht zum 31.12.2022 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 (Seite 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	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	863.670,00	863.670,00
Entnahmen	-113.199,04	-82.929,25
	750.470,96	780.740,75
Kommanditisten	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	15.986.330,00	15.986.330,00
Entnahmen	-772.228,13	-1.125.270,82
	15.214.101,87	14.861.059,18

Die Darstellung des Eigenkapitals gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen lautet:



Bezeichnung lt. Gesellschaftsvertrag	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	16.850.000,00	16.850.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	478.800,00	478.800,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen und Entnahmen)	-885.427,17	-1.208.200,07
Kapitalkonto IV (Gewinne und Verluste)	2.530.539,06	2.457.026,52

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

Aufgrund Gesellschafterbeschluss wird das positive realisierte Ergebnis zum 31. Dezember 2022 (grundsätzlich) mit den getätigten Liquiditätsentnahmen der Gesellschafter verrechnet. Das zum 31. Dezember 2022 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 2022 und Instandhaltungen
- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 15.421 TEUR (Vorjahr 15.594 TEUR) sind voll durch Grundschulden besichert.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen:

- erhaltene Einmalzahlung für einen Baukostenzuschuss

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr 87 TEUR) beinhalten im Wesentlichen:

- Gutachterkosten
- Beratungskosten
- Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung

Die Verwendungsrechnung und die Entwicklungsrechnung gemäß § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 und 5 KAGB zum Stichtag werden auf der Seite 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 2022 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	1.954	1.442	512
Mitarbeiter	3.789	3.308	481



	Gesamtvergütung	Fixe Vergütung	Variable Vergütung
Summe	5.743	4.750	993

Die LHI KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung von 722 TEUR an Risikoträger geleistet. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die LHI KVG 60 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

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 1,21 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NIW) des AIF.

Die Kostenquote gemäß Ziffer 11.3. des Verkaufsprospekts vom 25.10.2018 beträgt 1,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Der durchschnittliche NIW beträgt 18.776 TEUR.

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

	31.12.2022
	EUR
Verwaltungsvergütung	171.343,40



	31.12.2022
	EUR
Haftungsvergütung	8.017,86
Geschäftsführungsvergütung	8.017,86

Der durchschnittliche Nettoinventarwert zur Ermittlung der Gesamtkostenquote wurde auf Basis des Wertes zum 31.12.2021 in Höhe von 18.578 TEUR und des vorliegenden Wertes zum 31.12.2022 in Höhe von 18.974 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	Markt-risiken	Adressen--ausfall-risiken	Liquiditäts-risiken	Operationelle Risiken	Sonstige Risiken	Produkt-spezifische Risiken
Mietmarkt-risiken	Verwertungs-risiken	Kreditrisiken	Zahlungs-unfähigkeit-risiken	Betriebs-risiken	Politische Risiken	Leverage-Risiken
Mietenausfall-risiken	Inflations-risiken	Emittenten-risiken	(strukturelle) Liqui-dierungsrisiken	Management-risiken	Katastrophen-risiken	Individuelle Anleger-risiken
	Zins-änderungs-risiken	Dienstleister-ausfallrisiken	Refinanzierungs-risiken	Rechts-streitigkeits-risiken	Reputations-risiken	Covenants-risiken
	Währungs-risiken	Kontrahenten-risiken (Derivate)				

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 31.12.2022 werden im Lagebericht angegeben.

Ergebnisverwendung

Auf die Ergebnisverwendung gemäß § 24 KARBV verweisen wir auf Seite 3 des Anhangs.

Die ergänzenden Angaben für eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 25 KARBV werden auf der Seite 5 des Anhangs sowie auf Seite 1 separat aufgeführt.

Vergleichende Übersicht gemäß § 101(I) KAGB:

Geschäftsjahr	Umlaufende Anteile am Ultimo (Stück)	Fondsvermögen am Ultimo in EUR	Anteilswert je umlaufenden Anteil in EUR
01.01. - 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
01.01. - 31.12.2022	16.850*	18.973.911,89	1.126,05

*) 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, 14.06.2023

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

M.Niedermeier

T.Schober

TABERI Verwaltung GmbH

M.Nolte

T. Schober

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs.2 Satz 3, §289 Abs.1 Satz 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 im Isartal, 14. Juni 2023

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

M. Niedermeier

T. Schober

TABERI Verwaltung GmbH

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 Jahresberichts,
- 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 15. Juni 2023

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Lepple, Wirtschaftsprüfer

Fabian Schmidt, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss wurde am 07.07.2023 festgestellt.