

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Alternativen Investmentfonds (im Folgenden AIF). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses AIF und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Firma des Publikums-AIF

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

Art des Investmentvermögens

Inländische geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft

Treuhänder

SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH mit Sitz in Pullach i. Isartal, Landkreis München

Dieser geschlossene Publikums-AIF wird verwaltet von LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden LHI KVG), einer Tochtergesellschaft der LHI Leasing GmbH, beide mit Sitz in Pullach i. Isartal, Landkreis München.

Ziele und Anlagepolitik

Das Ziel des AIF besteht in dem Erwerb von Immobilien und dem Aufbau eines nach dem Grundsatz der Risikomischung diversifizierten Immobilienportfolios unter Beachtung der Anlagebedingungen sowie einer Haltedauer der Immobilien von mehr als zehn Jahren.

Aus den Immobilien sollen Erträge erzielt werden, die aus der Vermietung und Verpachtung sowie aus deren Veräußerung resultieren. Aus der laufenden Bewirtschaftungsphase des Portfolios werden Auszahlungen von durchschnittlich 4,0% p. a. des Beteiligungsbetrags (ohne Ausgabeaufschlag) angestrebt sowie ein höchst möglicher Veräußerungserlös bis spätestens zum Laufzeitende des AIF. Die Liquiditätsüberschüsse eines Geschäftsjahres werden einmal jährlich an den Anleger ausgeschüttet.

Der AIF investiert zu diesem Zweck unter Beachtung der in den Anlagebedingungen enthaltenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen in Gewerbeimmobilien, vorwiegend mit den Nutzungsarten Büro, Handel, Gastronomie und/oder Dienstleistung. Die Immobilien können auch einen Wohnanteil enthalten. Die Immobilien müssen in Baden-Württemberg oder Bayern gelegen sein. Die Immobilien müssen ferner bevorzugt in Oberzentren und/oder den Metropolen oder/und mit max. 50% des investierten Kapitals in ausgewählten Mittelzentren mit mehr als 25.000 Einwohnern in den beiden Bundesländern gelegen sein. Die Anlageentscheidungen werden auf Basis der nachhaltigen Ertragskraft und Diversifikation hinsichtlich Standort, Mieter und Nutzungsart getroffen. Die Immobilien dürfen nicht weniger als 4 Mio. EUR und nicht mehr als 20 Mio. EUR kosten.

Der AIF ist vollständig und risikogemischt investiert. Folgende vier Immobilien mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt rd. 27,975 Mio. EUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten sind erworben worden:

Bezeichnung	Büro- und Laborgebäude	Wohn- und Geschäftshaus	Büro- und Geschäftshaus	Bürogebäude
Standort	Konstanz	Ludwigsburg	Planegg	Konstanz
Bundesland	Baden-Württemberg	Baden-Württemberg	Bayern	Baden-Württemberg
PLZ	78467	71638	82152	78467
Straße	Jakob-Stadler-Platz 7	Seestraße 11 und 13	Lena-Christ-Straße 44	Max-Stromeyer-Straße 166 und 168
Mieter	Eurofins GATC Biotech GmbH	Naturzeit GmbH etc.	Digel, Marine Store etc.	Landratsamt Konstanz etc.
Amtsgericht	Villingen-Schwenningen	Waiblingen	München	Villingen-Schwenningen
Grundbuch	Konstanz	Ludwigsburg	Planegg	Konstanz
Gemarkung bzw. Nr.	22783	774	5528	7090
Flur bzw. Karte	237.125	NO 3709		236.125
Flurstück	8231/93	96	916/2, 916/3 zur Hälfte	9737
Grundstück	1.590 qm	708 qm	4.232 qm, 468 qm	3.454 qm

Die vorgesehene Platzierungsphase des Zeichnungskapitals in Höhe von bis zu 15,96 Mio. EUR zuzüglich 3% Ausgabeaufschlag läuft bis spätestens 30.11.2019. Soweit bis zum 30.11.2019 das Zeichnungskapital nicht platziert sein sollte, wird die LHI Platzierungsgarantie GmbH in Erfüllung einer Platzierungsgarantie den Differenzbetrag hierzu selbst zeichnen und einzahlen oder diese Verpflichtungen auf einen geeigneten Dritten innerhalb der LHI Gruppe mit vergleichbarer Bonität übertragen.

Der AIF darf Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft aufnehmen und die Vermögensgegenstände ebenfalls bis zu dieser Grenze belasten, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Diese Begrenzungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Der AIF hat langfristige Darlehen in Höhe von anfänglich insgesamt 16,15 Mio. EUR zur Finanzierung der Investitionen aufgenommen.

Anleger beteiligen sich an dem AIF, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei

Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insb. Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Ausgabeaufschlag, Haftung). Die Mindestpflichteinlage beträgt 10.000 EUR zzgl. 3,0% Ausgabeaufschlag.

Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum 31.12.2029. Mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen können die Anleger eine Verlängerung um maximal fünf Jahre beschließen. Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben bzw. zu kündigen. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt.

Empfehlung: Dieser AIF ist für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit des AIF aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil/wesentliche Risiken

Die Anleger sind am Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) und dem Vermögen des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen beteiligt. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge und Wertsteigerungen auch Verlustrisiken.

Die folgend beschriebenen Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen und können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das

Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals inklusive des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

- **Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Immobilieninvestitionen:**
Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden und hängt insbesondere von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte und der Kapitalmärkte ab. Die Einnahmen des AIF können infolge von Leerständen oder Mietausfällen sinken oder ausfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse als prognostiziert erzielbar sind. Instandhaltungs- und Umbaukosten der Immobilien können teurer werden als geplant. Es können zudem ungeplante Kosten für Anschlussvermietungen sowie für Beseitigung von Baumängeln anfallen. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.
- **Fremdfinanzierung:** Der AIF finanziert die Immobilien zum Teil mit Fremdkapital, z. B. Darlehen von Kreditinstituten. Diese sind unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung wird ein sogenannter Hebeleffekt erzielt. Wertschwankungen oder Veränderungen der Einnahmen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Dies gilt für Wertsteigerungen und höhere Einnahmen als prognostiziert ebenso wie für Wertminderungen und geringere Einnahmen als prognostiziert.
- **Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:** Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive des geleisteten Ausgabeaufschlags des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Allgemeines Haftungsrisiko:** Anleger, die als Kommanditisten direkt beteiligt sind, sowie der Treuhänder haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF maximal in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften zwar nicht unmittelbar, sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag).
- **Eingeschränkte Handelbarkeit:** Die Rücknahme oder ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit des AIF zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt. Ein Verkauf kann daher nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen oder gar nicht möglich sein.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken berücksichtigen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt unter Kapitel 3. „Risiken“ zu entnehmen.

Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Vergütungen sowie der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt unter Kapitel 11. „Kosten“ sowie den geltenden Anlagebedingungen zu entnehmen.

Transaktionskosten bei Kauf und Verkauf

Die LHI KVG erhält für den Ankauf der Immobilien eine Ankaufvergütung von 1,785 % des jeweiligen Kaufpreises sowie eine Veräußerungsvergütung von 0,595% des jeweiligen Verkaufspreises. Die Vergütungen verstehen sich inkl. etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19%.

Etwaige sonstige Kosten für den Anleger

Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Veräußerung des Anteils (z. B. Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

Stellenwert der Kosten

Aus den vorstehend dargestellten Kosten werden die Vermarktung und der Vertrieb der Anteile sowie die Anlage und Verwaltung bzw. Verwah-

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschlag zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung	3% auf die gezeichnete Pflichteinlage ¹
Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden – Initialkosten	Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft weitere einmalige Vergütungen (inkl. USt.) in Höhe von bis zu 10,72% der Summe der Pflichteinlagen ohne Ausgabeaufschlag belastet
Kosten, die der AIF im Laufe des Jahres zu leisten hat ²	
Laufende Kosten (zu erwartende Gesamtkostenquote)	Bis zu 1,20% (inkl. USt.) p. a. des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat ³	
Ankaufvergütung für Immobilien	1,785% (inkl. USt.) des jeweiligen Nettokaufpreises
Vergütung für Veräußerung einer Immobilie	0,595% (inkl. USt.) des jeweiligen realisierten Nettoverkaufserlöses
Vergütung für Liquidator	1,00% (inkl. USt.) p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
An die Wertentwicklung des AIF gebundene Vergütung	Erfolgsorientierte Vergütung in Höhe von 20% des positiven Differenzbetrags, der sich wie folgt berechnet: Gesamtrückfluss in % zum Gesellschaftskapital abzüglich 100% und abzüglich der Anzahl der Jahre seit Auflage des AIF multipliziert mit einer rechnerischen jährlichen Verzinsung von 4% (ohne Zinseszins-effekt), maximal aber 15% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode (Vertriebsfreigabe bis Veräußerung der Vermögensgegenstände)

¹ Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Auf die Erhebung des Ausgabeaufschlags kann im Einzelfall verzichtet werden oder fällt geringer aus. Der Anleger kann über den aktuellen Ausgabeaufschlag durch seinen Finanzberater oder die LHI KVG informiert werden.

² Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung, da es aufgrund der jungen Vergangenheit des AIF noch keine aussagekräftigeren Daten gibt. Die Kosten können gegebenenfalls von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

³ Zu näheren Einzelheiten vgl. § 3 Ziff. 2 lit. f) der Anlagebedingungen.

rung des Vermögens des AIF finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

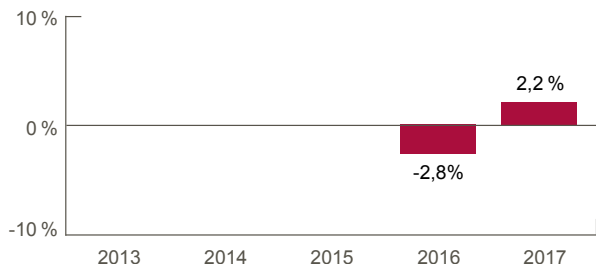
Informationen zur Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft (darunter eine Beschreibung der Berechnungen der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen, die Zusammensetzung des Vergütungsausschusses sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütungen/Zuwendungen zuständigen Personen) können unter www.lhi.de kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der Verwaltungsgesellschaft, der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal kostenlos in Papierform erhältlich.

Wertentwicklung in der Vergangenheit und mögliche Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2016 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des durchschnittlich gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2016 betrug 630,14 EUR, die Höhe des durchschnittlich gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2017 betrug 994.107,09 EUR. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zins-

fußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

Wertentwicklung in der Vergangenheit

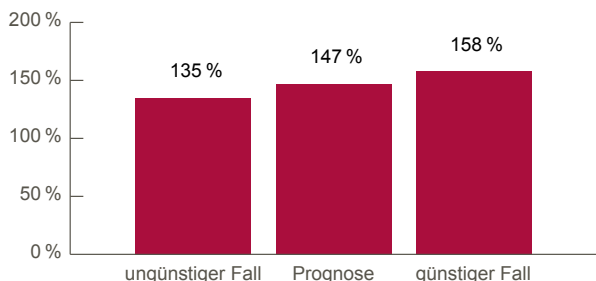


Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die künftige Wertentwicklung

Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Marktentwicklungen sind nachfolgend vier Szenarien einer möglichen künftigen Wertentwicklung dargestellt. In drei der vier Szenarien wird jeweils eine für die wirtschaftliche Entwicklung des AIF wesentliche Einflussgröße variiert. Das vierte Szenario basiert auf den drei anderen Szenarien und geht von jeweils durchgängig positiven oder jeweils durchgängig negativen Veränderungen der drei Einflussgrößen aus. Die im Rahmen der Sensitivitätsanalyse untersuchten Abweichungen stellen dabei weder einen besten noch einen schlechtesten Fall dar; die tatsächlichen Abweichungen können die dargestellten Fälle positiv oder negativ übertreffen. Auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals ist möglich. Folgeauswirkungen oder das kumulative Eintreten mehrerer veränderter Faktoren können sich in ihrer Wirkung gegenseitig aufheben oder verstärken. Der Einfluss von weiteren hier nicht genannten Faktoren auf die Entwicklung des AIF kann nicht ausgeschlossen werden.

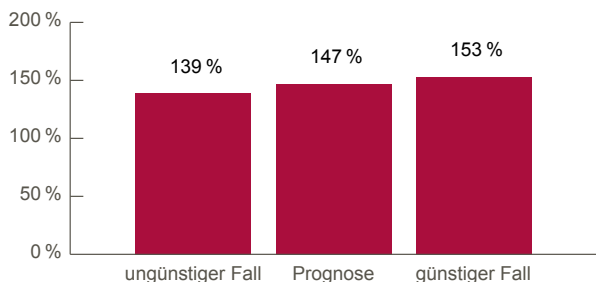
Als Ergebnisgröße wurden die kumulierten Auszahlungen vor Steuern (inklusive Veräußerungserlöse) in Prozent der geleisteten Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag) gewählt, da diese den Gesamtmittelrückfluss an die Anleger widerspiegeln. Der jeweils mittlere Wert bildet die Basisprognose für den AIF.

Anschlussmiethöhe



Im Falle der Anschlussvermietungen können die Miethöhen von den in der Prognoserechnung unterstellten Höhen abweichen. In der Sensitivitätsanalyse bezüglich der Miethöhen wurde unterstellt, dass sich die unterstellten Marktmieten im Anschlussvermietungsfall im günstigen Fall um 10 % gegenüber dem Prognoseansatz erhöhen und im ungünstigen Fall um 10 % gegenüber dem Prognoseansatz reduzieren.

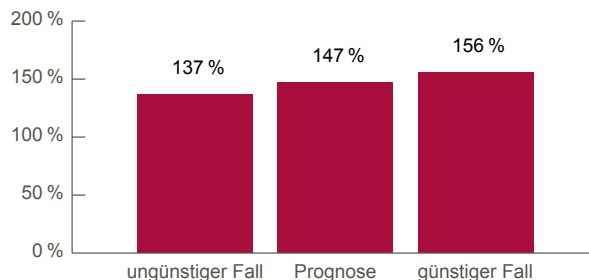
Anschlussvermietungswahrscheinlichkeit



Der Eintritt von Kosten verursachenden Anschlussvermietungen nach Ablauf der jeweiligen Festmietlaufzeit (ohne Optionen) an neue Mieter ist im Prognosefall mit 50 % für den Zeitpunkt des erstmaligen Auslaufens eines Mietvertrags und mit jeweils 25 % für die weiteren künftig möglichen Mietvertragsendzeitpunkte kalkuliert. In der Sensitivitätsanalyse bezüglich der Anschlussvermietungswahrscheinlichkeiten wurde unterstellt, dass im

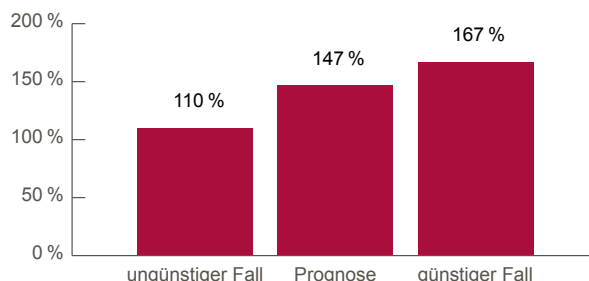
günstigen Fall die Wahrscheinlichkeit der Notwendigkeit einer Anschlussvermietung jeweils 25 % geringer ist, während sie im ungünstigen Fall um jeweils 25 % gesteigert wurde. Mit einer Anschlussvermietung an neue Mieter hängen insbesondere zusammen: Anschlussmiethöhe, Beginn neuer Indexierungsregelung, Aufwendungen für Vermietungsmakler, Leerstandszeit/mietfreie Zeit sowie Umbaukosten.

Verkaufsfaktor



Bei Veränderungen der Verkaufsfaktoren wurde unterstellt, dass sich die Verkaufsfaktoren, die im Verkaufsprognosefall mit 16,92 angesetzt wurden, im günstigen Fall um den Faktor 1,0 erhöhen und im ungünstigen Fall um den Faktor 1,0 reduzieren.

Alle Ausprägungen kumuliert



In der dargestellten Sensitivitätsanalyse werden die drei vorgenannten Einflussfaktoren in ihrer jeweiligen Ausprägung kumulativ betrachtet, d. h. die Annahmen der günstigen Fälle und die Annahmen der jeweils ungünstigen Fälle treten insgesamt ein.

Praktische Informationen

- Verwahrstelle des AIF ist CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.
- Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und eventuelle Nachträge und hierzu die „wesentlichen Anlegerinformationen“ sowie den aktuellsten Nettoinventarwert des AIF unter www.lhi.de und kann diese Unterlagen und Informationen während der Platzierungsphase auch kostenlos bei LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal anfordern.
- Die Jahresberichte können in deutscher Sprache bei LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal kostenlos angefordert werden.
- Für den AIF gelten die deutschen Steuervorschriften. Anleger erzielen voraussichtlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang aus Kapitalvermögen, sofern sie als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen halten. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Erklärung über Haftungsumfang:

- Die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Inhalten des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Der AIF und die LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 25.10.2018.

LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Emil-Riedl-Weg 6, 82049 Pullach i. Isartal
Postfach 212, 82043 Pullach i. Isartal
Telefon +49 89 5120-0; Telefax +49 89 5120-2000
info@lhi.de; www.lhi.de