

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 Baden-Württemberg I GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Art des Investmentvermögens	Inländische geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft
Treuhänder	SINUS Treuhand-Verwaltung GmbH mit Sitz in Pullach im Isartal, Landkreis München

Dieser geschlossene Publikums-AIF (im Folgenden AIF) wird verwaltet von LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden LHI KVG), einer Tochtergesellschaft der LHI Leasing GmbH, beide mit Sitz in Pullach im 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 Halte-dauer 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 4,5 % p. a. des Beteiligungsbetrages (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, Dienstleistung und Einzelhandel. Die Immobilien können auch einen Wohnanteil enthalten. Die Immobilien müssen in Baden-Württemberg in Oberzentren oder/und Mittelzentren mit mehr als 30.000 Einwohnern gelegen sein.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der AIF bereits risikogemischt investiert. Es steht noch nicht fest, in welche weiteren konkreten Anlageobjekte der AIF endgültig investieren wird. Die Gesamtinvestitionskosten des AIF dürfen 35 Mio. EUR nicht übersteigen. Die Auswahl der Immobilien obliegt der KVG. Folgende zwei Immobilien mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt rd. 17,7 Mio. EUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten sind bereits erworben worden:

Bezeichnung	Büroimmobilie	Einzelhandelsimmobilie
Standort	Karlsruhe	Friedrichshafen
Bundesland	Baden-Württemberg	Baden-Württemberg
PLZ	76135	88045
Straße	Südenstraße 42	Buchhornplatz 10
Mieter	Stadt Karlsruhe, E-Plus etc.	C&A
Amtsgericht	Karlsruhe	Friedrichshafen
Grundbuch	Karlsruhe	Friedrichshafen
Band/Blatt	53333	14.487
Flur	90.67	–
Flurstück	6983	12/5
Grundstück	2.545 qm	1.994 qm

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. Die vorgesehene Platzierungsphase des Zeichnungskapitals in Höhe von bis zu 20,538 Mio. EUR zuzüglich 3 % Ausgabeaufschlag läuft bis spätestens 31.12.2016. Der AIF soll 24 Monate nach Vertriebsbeginn vollständig investiert sein.

Das Zeichnungskapital, das für die Durchführung der bereits getätigten Investitionen erforderlich ist, beträgt 9,931 Mio. EUR zzgl. Ausgabeaufschlag. Soweit bis zum 31.12.2016 weniger als 10 Mio. EUR platziert sein sollten, 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 60 % des Verkehrswertes der im AIF befindlichen Vermögensgegenstände aufnehmen und die Vermögensgegenstände in entsprechender Höhe 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. Es wird angestrebt, dass zum Zeitpunkt der vollständig abgeschlossenen Investition der Fremdfinanzierungsanteil nicht höher als 36 % bezogen auf die Verkehrswerte der Vermögensgegenstände ist.

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 31.12.2027. 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. Die Investitionsobjekte und damit die

endgültige Höhe der Gesamtinvestition, des Fremdkapitals und des Gesellschaftskapitals stehen noch nicht fest. 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 Zustimmungspflichtigkeit 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.

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 (aufgeführte Prozentzahl bezieht sich auf das Mindest-Gesellschaftskapital von 10,475 Mio. EUR zuzüglich 3 % Ausgabeaufschlag)	Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft weitere einmalige Vergütungen (inkl. USt.) in Höhe von bis zu 11,64 % der Summe der Pflichteinlagen ohne Ausgabeaufschlag belastet.

Kosten, die der AIF im Laufe des Jahres zu leisten hat²

Laufende Kosten	Bis zu 1,2 % (inkl. USt.) p. a. des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes ³
-----------------	--

Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Ankaufsvergütung für Immobilien	1,785 % (inkl. USt.) des jeweiligen Nettokaufpreises
Vergütung für Veräußerung einer Immobilie	0,595 % (inkl. USt.) des jeweiligen realisierten Nettoverkauserlöses
Vergütung für Liquidator	0,3 % (inkl. USt.) p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der der Liquidation vorhergegangenen drei Geschäftsjahre
An die Wertentwicklung des AIF gebundene Vergütung	Erfolgsorientierte Vergütung in Höhe von 20 % des positiven Differenzbetrages, 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 Zinseszineffekt)

¹ Der Anleger kann sich über den Ausgabeaufschlag von seinem Finanzberater informieren lassen.

² Es können weitere Aufwendungen zu Lasten des AIF gemäß § 3 Ziff. 2 lit. e) der Anlagebedingungen entstehen. 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 Die Kostenquote beinhaltet die Kosten für die laufende Verwaltungsvergütung der LHI KVG, der Verwahrstelle, für Haftungsvergütung des Komplementärs, für die Geschäftsführungstätigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten sowie die Vergütung für den Treuhandkommanditisten.

Transaktions- und Nebenkosten bei Kauf und Verkauf

Im Rahmen der An- und Verkäufe von Immobilien entstehende Transaktions- und Nebenkosten gemäß § 3 Ziff. 2 lit. f) der Anlagebedingungen trägt der AIF. Diese sind, bis auf die aufgeführten Vergütungen für An- und Verkauf von Immobilien, zusätzlich zu den in diesem Abschnitt „Kosten“ aufgeführten Positionen zu leisten.

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

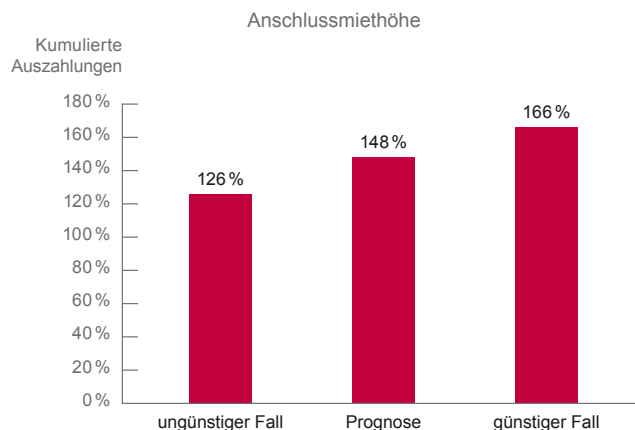
Aus den vorstehend dargestellten Kosten werden die Vermarktung und der Vertrieb der Anteile sowie die Anlage und Verwaltung bzw. Verwahrung des Vermögens des AIF finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

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

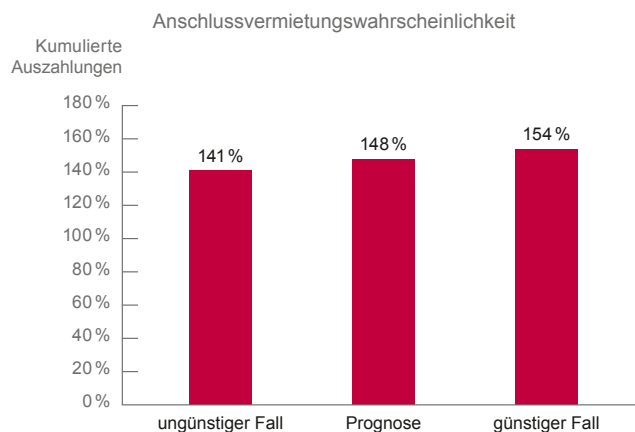
Zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF liegen noch keine ausreichenden Daten über die bisherige Wertentwicklung des AIF vor, da die erste Immobilie (in Karlsruhe) erst im Dezember 2014 und eine weitere Immobilie (in Friedrichshafen) im Juni 2015 wirtschaftlich auf den AIF übergegangen ist. Daher können noch keine aussagekräftigen Angaben über die frühere Wertentwicklung gemacht werden.

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.

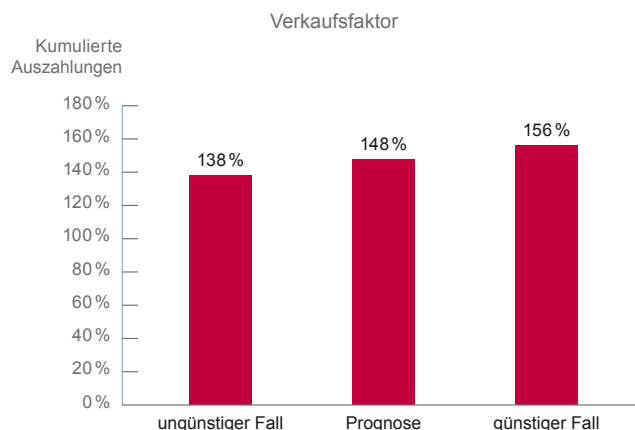
Als Ergebnisgröße wurden die kumulierten Auszahlungen vor Steuern (inklusive Veräußerungserlöse) in Prozent der geleisteten Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag) gewählt, da diese den Gesamtmittelrückfluss an die Anleger widerspiegeln. Der jeweils mittlere Wert bildet die Basisprognose für den AIF.



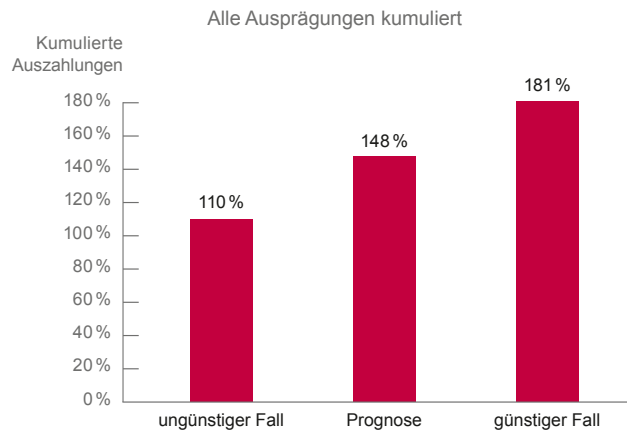
Im Falle der Anschlussvermietungen können die Miethöhen von den in der Prognoserechnung unterstellten Höhen abweichen. In der Sensitivitätsanalyse bezüglich der Miethöhen wurde unterstellt, dass sich die Mieten im Anschlussvermietungsfall, die in der Prognose in der Regel mit einer Mietreduzierung um 2% angesetzt wurden, im günstigen Fall um 10% gegenüber dem Prognoseansatz erhöhen und im ungünstigen Fall um 10% gegenüber dem Prognoseansatz reduzieren.



Der Eintritt von Kosten verursachenden Anschlussvermietungen nach Ablauf der jeweiligen Festmietlaufzeit (ohne Optionen) an neue Mieter ist im Prognosefall mit 50% kalkuliert. In der Sensitivitätsanalyse bezüglich der Anschlussvermietungswahrscheinlichkeiten wurde unterstellt, dass im günstigen Fall die Wahrscheinlichkeit der Notwendigkeit einer Anschlussvermietung an neue Mieter nur 25% beträgt, während sie im ungünstigen Fall auf 75% gesteigert wurde.



Bei Veränderungen der Verkaufsfaktoren wurde unterstellt, dass sich die Verkaufsfaktoren, die im Verkaufsprognosefall mit 14,44 angesetzt wurden, im günstigen Fall um den Faktor 1,0 auf 15,44 erhöhen und im ungünstigen Fall um den Faktor 1,0 auf 13,44 reduzieren.



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 Deutschland GmbH, München.
- Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und evtl. 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 04.11.2015.

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