

**PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG****Röthenbach a.d.Pegnitz****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018****A. JAHRESBILANZ ZUM 31.12.2018****I. Investmentanlagevermögen****A. Aktiva**

	EUR	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Beteiligungen		16.164.016,40	897.874,33
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		700.195,10	
a) täglich verfügbare Bankguthaben	700.195,10		954.535,93
3. Forderungen		7.512.350,00	
a) eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	7.512.350,00		1.362.000,00
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten		11.732,00	11.712,00
Summe Aktiva		24.388.293,50	3.226.122,26

**B. Passiva**

	EUR	31.12.2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Rückstellungen		17.850,00	182.540,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		175.686,57	
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	175.686,57		142.793,69
3. Sonstige Verbindlichkeiten		1.532,00	
a) Andere	1.532,00		1.532,00
4. Eigenkapital		24.193.224,93	2.899.256,57
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	30.059.870,00		4.109.250,00
aa) Pflichteinlagen	30.669.000,00		9.542.000,00
ab) nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00		-5.432.750,00



		31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
ac) Entnahmen	-609.130,00		0,00
b) Kapitalrücklage	1.533.450,00		477.100,00
c) nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-2.144.857,93		-3.125,67
d) Verlustvortrag	-1.687.093,43		
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.568.143,71		-1.683.967,76
Summe Passiva		24.388.293,50	3.226.122,26

## B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

I. Investmenttätigkeit	2018	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	731,89	634,80
= Summe der Erträge	731,89	634,80
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-330.300,27	-188.888,90
b) Verwahrstellenvergütung	-39.600,01	-39.600,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.500,00	-10.350,00
d) Sonstige Aufwendungen	-3.191.475,32	-1.445.763,66
= Summe der Aufwendungen	-3.568.875,60	-1.684.602,56
3. Ordentlicher Nettoertrag	-3.568.143,71	-1.683.967,76
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.568.143,71	-1.683.967,76
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.144.857,93	-3.125,67
= Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.144.857,93	-3.125,67
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.713.001,64	-1.687.093,43

## C. ANHANG ZUM 31.12.2018



## I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG wurde auf der Grundlage der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung - KARBV), der Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19.12.2012 (Verordnung (EU) Nr. 231/2013) sowie den einschlägigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen inländischen Publikums-AIF (Alternativer-Investment-Fonds) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Personenhandelsgesellschaft gemäß § 264a Abs. 1 i.V.m. § 267 Abs. 1 und i.V.m. § 267a Abs. 3 HGB auf.

Die Fondsgesellschaft wurde am 20.04.2016 gegründet und am 02.05.2016 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 17607 eingetragen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr die Phase der Kapitaleinwerbung beendet. Der Beitritt weiterer Gesellschafter ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist in die Investitionsphase eingetreten und hat sich als alleinige Kommanditistin an einer Immobilien-Objektgesellschaft beteiligt.

In der Bilanz zum 31.12.2018 werden die gesellschaftsvertraglich vereinbarten Pflichteinlagen der Kommanditisten - soweit sie eingefordert sind - im Eigenkapital als Kapitalanteile der Kommanditisten ausgewiesen (§ 264c Abs. 2 Satz 6 i.V.m. Satz 2 HGB). Die Komplementärin leistet keine Einlage.

Die Bilanz wurde nach § 21 Abs. 4 KARBV und die Gewinn- und Verlustrechnung nach § 22 Abs. 3 KARBV erstellt.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung des Anhangs wurden teilweise in Anspruch genommen.

## II. Angaben zu Bilanzierungs- u. Bewertungsgrundsätzen

### Bilanzierungsmethoden

Die Investmentgesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 213/2013 nichts anderes ergibt. Überdies wendet die Investmentgesellschaft den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach sämtliche Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Rückstellungen wurden nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet.

### Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Die Bewertung der Forderungen erfolgte zum Nennbetrag.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Rückstellungen wurden in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte zum Erfüllungsbetrag.

Gewinne werden entsprechend der Vorschrift des § 248 Abs. 4 KAGB auch dann ausgewiesen, wenn sie noch nicht realisiert sind.

## III. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

### Beteiligungen

Unter den Beteiligungen wird der Verkehrswert der im Vorjahr erworbenen Kommanditbeteiligung an der im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 18021 eingetragenen Kommanditgesellschaft in Firma PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Röthenbach a.d. Pegnitz ausgewiesen.



**Forderungen**

Bei den anderen Forderungen handelt es sich um ausstehende eingeforderte Einlagen der Kommanditisten.

**Rückstellungen**

Als sonstige Rückstellungen sind die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses, die Erstellung der Finanzbuchhaltung und des Jahresabschlusses in Höhe von 17.850,00 EUR ausgewiesen.

**Verbindlichkeiten**

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um bereits in Rechnung gestellte Leistungen für Haftung und Geschäftsführung, KVG-Gebühren und Gebühren für Treuhandtätigkeit.

In den anderen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, aus einer Kostenweiterbelastung in Höhe von 1.532,00 EUR (Vorjahr: 1.532,00 EUR) enthalten.

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr betragen 177.218,57 EUR (Vorjahr: 144.325,69 EUR).

**Eigenkapital**

Gründungskommanditistin ist die PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt), Röthenbach a.d. Pegnitz, mit einem Kommanditkapital von 1.000,00 EUR. Neben der Gründungskommanditistin sind 736 weitere Kommanditisten im Wege der Kapitalerhöhung der Gesellschaft beigetreten. Die Kommanditbeteiligungen der neu hinzugetretenen Kommanditisten werden - mit Ausnahme der Beteiligung für die Gründungskommanditistin sowie eines weiteren Kommanditisten mit einer Zeichnung in Höhe von EUR 10.000,00 - im Außenverhältnis treuhänderisch von der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH gehalten. Das auf die Kommanditisten entfallende Jahresergebnis wurde entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf das Ergebnissonderkonto gebucht.

**Ausstehende Hafteinlagen**

Gemäß Gesellschaftsvertrag sind Gesellschafter mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % ihrer jeweiligen Pflichteinlage in das Handelsregister der Investmentgesellschaft einzutragen. Zum 31.12.2018 haben sämtliche Anleger, die der Gesellschaft wirksam beigetreten sind, jeweils 20 v.H. der geschuldeten Pflichteinlage geleistet. Da von der Pflichteinlage lediglich ein Betrag in Höhe von 1 v.H. als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen wird, standen zum Abschlussstichtag keine Hafteinlagen aus. Ein Wiederaufleben der Haftung im Sinne von § 172 Abs. 4 HGB besteht nicht.

Die Pflichteinlagen der Gesellschafter werden auf den festen Kapitalkonten (Kapitalkonto I) gebucht. Auf den variablen Kapitalkonten (Kapitalkonto II) werden Einlagen, die nicht den Kommanditeinlagen zuzuordnen sind, und Entnahmen gebucht. Auf den Rücklagenkonten (Kapitalkonto III) werden die von den Gesellschaftern zu zahlenden Ausgabeaufschläge gebucht. Auf den Ergebnissonderkonten (Kapitalkonto IV) werden die anteiligen Gewinne und Verluste der Gesellschafter gebucht.

Gemäß § 25 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 17 des Gesellschaftsvertrages ergibt sich die nachfolgende Darstellung:

	PI Komplementärs GmbH	PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)	Treuhandkommanditistin (Anleger)	Direktkommanditisten (Anleger)	Gesamtsumme
Festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	0,00	1.000,00	30.659.000,00	10.000,00	30.670.000,00
davon Hafteinlagen	0,00	10,00	306.590,00	100,00	306.700,00
Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	0,00	-20,00	-608.930,00	-200,00	-609.150,00
Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	0,00	50,00	1.532.950,00	500,00	1.533.500,00
Ergebnissonderkonto (Kapitalkonto IV)	0,00	-12.762,00	-7.397.682,18	-2.412,89	-7.412.857,07
Summe gem. Eigenkapitalausweis / Nicht durch Kommanditeinlagen gedeckter Fehlbetrag (Bilanz)	0,00	-11.732,00	24.185.337,82	7.887,11	24.181.492,93
Anpassung um ausstehende eingeforderte Einlagen	0,00	0,00	-7.512.350,00	0,00	-7.512.350,00
Summe geleistete Einlagen abzüglich Jahresergebnisse	0,00	-11.732,00	16.672.987,82	7.887,11	16.669.142,93

Des Weiteren ist bei der Ergebnisverteilung § 15 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages (Gleichstellungsregelung) zu berücksichtigen.

**IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die ausgewiesenen Verwaltungsvergütungen in Höhe von 330.300,27 EUR (Vorjahr: 188.888,90 EUR) betreffen die geschuldete Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

In den Verwahrstellenkosten sind Aufwendungen gegenüber der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Erlangen, für die Einrichtung und Übernahme der Aufgaben der Pflichten der Verwahrstelle in Höhe von 39.600,01 EUR (im Vorjahr: 39.600,00 EUR) ausgewiesen.

Unter den Abschluss- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 7.500,00 EUR (im Vorjahr: 10.350,00 EUR) ausgewiesen.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Für die Konzeption des Fonds und dessen Strukturierung, für Marketing, für die Eigenkapitaleinwerbung sowie für die Vermittlung von Anteilen am Fonds werden Geschäftsjahr Kosten in Höhe von 3.048.628,60 EUR (Vorjahr: 1.377.537,20 EUR) ausgewiesen.

Die Kosten der laufenden Fondsverwaltung (insbesondere Treuhandtätigkeit) belaufen sich im Geschäftsjahr auf 75.513,30 EUR (Vorjahr: 20.000,00 EUR).

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Vermittlung des Kommanditkapitals (EUR 2.429.605,00; Vorjahr: 1.097.445,00 EUR), Konzeptions- und Fondsstrukturierungskosten (EUR 325.360,80; Vorjahr: 146.957,20 EUR), Aufwendungen für Marketing (EUR 188.027,80; Vorjahr: 84.935,20 EUR), Kosten der Eigenmitteleinwerbung (EUR 105.635,00; Vorjahr: 48.199,80 EUR) sowie für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen (EUR 37.285,08; Vorjahr: 45.433,80 EUR) und Treuhandgebühren (EUR 75.513,30; Vorjahr: 20.000,00 EUR).

#### V. Sonstige Pflichtangaben

manditistin an der im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 18021 eingetragenen Kommanditgesellschaft in Firma PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG beteiligt. Die Höhe der Kommanditeinlage beträgt 18.601.000,00 EUR. Die Gesellschaft ist die alleinige Kommanditistin und am Vermögen der Beteiligungsgesellschaft zu 100 v.H. beteiligt.

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV:

A. Vermögensgegenstände	Geschäftsjahr 31.12.2018 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	16.164.016,40	66,84
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	700.195,10	2,90
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00



	<b>Geschäftsjahr 31.12.2018</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen</b>
<b>A. Vermögensgegenstände</b>	<b>in Euro</b>	<b>(netto) in %</b>
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	7.512.350,00	31,07
Summe Vermögensgegenstände	24.376.561,50	100,81
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	175.686,57	0,73
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.532,00	0,01
<b>II. Rückstellungen</b>	17.850,00	0,07
Summe Schulden	195.068,57	0,81
<b>C. Fondsvermögen</b>	24.181.492,93	100,00

**Umlaufende Anteile**

Als umlaufender Anteil im Sinne des § 168 Abs. 1 KAGB gilt ein Euro des eingeforderten Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 30.670.000.

Der Wert eines umlaufenden Anteils beträgt zum 31.12.2018 0,79 EUR bzw. 78,84 % (im Vorjahr: 0,70 EUR bzw. 70,25 %) des eingeforderten Kommanditkapitals.

Der Net Asset Value (NAV) zum 31.12.2018 der Investmentgesellschaft beträgt 78,84 % des eingeforderten Kommanditkapitals bzw. 24.181.492,93 EUR. Zum 31.12.2017 betrug der NAV 2.887.544,57 EUR.

Als Grundlage für die Ermittlung des Anteilswertes und des NAV wurde das eingeforderte Kapital in Höhe von 30.670.000,00 EUR verwendet.

**Entwicklungs- und Verwendungsrechnung**

Da die Komplementäre keine Einlage leistet und nicht am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt ist, zeigen die Entwicklungs- und die Verwendungsrechnung ausschließlich die Ergebniszuweisung und Entwicklung der Kapitalanteile der Kommanditisten.

Die Ergebniszuweisung erfolgt unter Berücksichtigung des § 15 des Gesellschaftsvertrages.

Verwendungsrechnung:

	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.568.143,71
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	3.568.143,71
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitskonten	0,00
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung:



	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	2.887.544,57
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-609.150,00
3. Mittelzufluss (netto)	27.616.100,00
a) Mittelzuflüsse (Gesellschaftereintritte)	27.616.100,00
b) Mittelabflüsse (Gesellschafteraustritte)	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-3.568.143,71
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.144.857,93
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	24.181.492,93

**Angabe der Haftungsverhältnisse**

Die Gesellschaft hat für die Darlehensverbindlichkeit in Höhe von EUR 2.300.000,00 der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG gegenüber der Volksbank Wilhelmshaven eG eine Patronatserklärung abgegeben, nach welcher die Gesellschaft sich verpflichtet rückständige Zahlungen auszugleichen. Die Gesellschaft rechnet in Kenntnis der wirtschaftlichen und Liquiditätslage der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung. Das entsprechende Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2018 mit EUR 2.286.743,39.

**Persönlich haftende Gesellschafterin**

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Gesellschaft ist die im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HR-Nr. B 27955 eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma PI Komplementärs GmbH mit Sitz in Röthenbach a. d. Pegnitz.

**Gesamtvergütung der Mitarbeiter und Risktaker**

Zu den Gesamtvergütungen an Mitarbeiter der KVG und sogenannten Risktaker wurde im Lagebericht unter dem Punkt "VERGÜTUNGEN" Stellung genommen.

**Abgeschlossene Geschäfte über Finanzinstrumente nach § 101 Abs. 1 Nr. 2 KAGB**

Im Geschäftsjahr wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand hatten.

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilwert
2018	24.181.492,93	0,79
2017	2.887.544,57	0,70
2016	-11.762,00	-11,76

**Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote nach § 101 Abs.2 Nr. 1 - 4 KAGB**

Die Gesamtkostenquote drückt das Verhältnis der Gesamtsumme der Kosten und Gebühren (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz zum durchschnittlichen Nettoinventarwert innerhalb eines Geschäftsjahres aus. Sie betrug im Geschäftsjahr 3,84 % (Vorjahr: 21,36 %).

Die KVG erhielt im Geschäftsjahr eine feste Vergütung in Höhe von 330.300,27 EUR. Darüber hinaus hat die KVG weder erfolgsabhängige noch zusätzliche Verwaltungsvergütungen erhalten.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen aus den von der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Die Aufwendungen für die laufende Anlegerbetreuung im Geschäftsjahr 2018, die von der KVG an die Vermittler gezahlt wurde, beträgt TEUR 64.

Es wurden der Gesellschaft keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen berechnet. Die Gesellschaft sieht grundsätzlich gemäß Gesellschaftsvertrag keine Rücknahme der Anteile vor.



Für die Vermittlung der Gesellschaftsbeteiligungen erhalten die jeweiligen Vermittler neben dem Ausgabeaufschlag von 5 % der Einlage in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 6,5 % der Einlage (Initialkosten) - jeweils inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütungen für das Geschäftsjahr betragen insgesamt 2.429.605,00 EUR (Vorjahr: 1.097.445,00 EUR).

Die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG erhält für die Organisation der Eigenkapitaleinwerbung eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,5 % der gezeichneten Einlage (Initialkosten) - jeweils inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung für das Geschäftsjahr betrug 105.635,00 EUR (Vorjahr: 48.199,80 EUR).

Für die Entwicklung eines Marketingkonzeptes für den Vertrieb von Kommanditbeteiligungen erhält die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG eine Vergütung inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in Höhe von 0,89 % des zum Ende der Platzierungsphase vermittelten Kommanditkapitals ohne Agio. Im Geschäftsjahr wurden Vergütungen in Höhe von 188.027,80 EUR (Vorjahr: 84.935,20 EUR) ergebnismindernd berücksichtigt.

Die jährliche Vergütung der Verwahrstelle beträgt 0,18 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 39.600,00 EUR p.a. und maximal 69.600,00 EUR. Im Geschäftsjahr wurden 39.600,01 EUR (Vorjahr: 33.277,31 EUR) zuzüglich Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Die Treuhänderin c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH, Hamburg, erhält während der Platzierungsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,21 % bezogen auf die Summe des platzierten Kommanditkapitals inklusive Umsatzsteuer. In der Folge erhält die Treuhänderin eine laufende Vergütung in Höhe von 0,23 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive gesetzlich geschuldeter Umsatzsteuer. Höchstens beträgt die Vergütung jedoch 0,1428 % bezogen auf die Summe des zum jeweiligen Geschäftsjahresende platzierten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft. Die Aufwendungen für die einmalige Vergütung sind im Geschäftsjahr mit 75.513,30 EUR (Vorjahr: 20.000,00 EUR) ergebnismindernd berücksichtigt worden.

Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und für die Geschäftsleitungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % des durchschnittlichen Netto-Inventarwertes, maximal jedoch 14.280,00 EUR p.a. inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Geschäftsjahr wurden 14.280,00 EUR (Vorjahr: 1.880,00 EUR) ergebnismindernd berücksichtigt.

Für die Erstellung der laufenden Finanzbuchhaltung der Fondsgesellschaft erhält die c3 fonds.concept GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein jährliches Honorar von 0,05 % (incl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Netto-Inventarwertes des AIF. Für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen der Fondsgesellschaft erhält die c3 fonds.concept GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein jährliches Honorar von EUR 37.285,08 zuzüglich Umsatzsteuer. Die Kosten der Buchführung sind im Geschäftsjahr mit 8.232,42 EUR (Vorjahr: 892,50 EUR) ermittelt worden.

Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Pauschalvergütungen berechnet.

Transaktionskosten sind der Investmentkommanditgesellschaft im Geschäftsjahr nicht in Rechnung gestellt worden. Hingegen wurden der Objektgesellschaft Transaktionskosten in Höhe von EUR 775.056,31 durch die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG für den Erwerb von Immobilien in Rechnung gestellt.

#### **lagebedingungen sowie des Verkaufsprospektes und der Haftung der Verwahrstelle**

Änderungen der Anlagebedingungen hat es weder im Berichtszeitraum noch in der Zeit bis zur Aufstellung des Jahresberichtes gegeben. Weitere wesentliche Änderungen zu den im Verkaufsprospekt ausgeführten Informationen liegen nicht vor. Während des Geschäftsjahres und bis zur Aufstellung des Jahresberichtes haben sich keine Veränderungen in der Haftung der Verwahrstelle ergeben.

#### **Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB**

Der Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände beträgt 66,84 % des NAV, dies entspricht EUR 16.164.016,40.

#### **Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAG**

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für die Investmentgesellschaft getroffen.

#### **Angaben zum Risikoprofil und Risikomanagementsystem nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB**

Das aktuelle Risikoprofil der Investmentgesellschaft und die eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden im Lagebericht unter "RISIKO- UND CHANCENBERICHT" genannt.

#### **Angaben zu Änderung des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB**

Hinsichtlich des maximalen Umfangs der Hebelfinanzierung (Leverage) gibt es keine wesentlichen Änderungen. Die Investmentgesellschaft hat kein Fremdkapital aufgenommen.

#### **Angabe zu Vermögensgegenständen nach § 25 Abs. 5 KARBV**

Die hier dargestellten Angaben beziehen sich sämtlich auf Immobilien, die durch die Objektgesellschaft erworben wurden und an welcher der AIF die Mehrheit der Anteile hält.

Im Folgenden bezieht sich die Angabe der Nutzungsentgeltsausfallquote auf die Mieterträge die bedingt durch Leerstand nicht erzielt werden konnten in Bezug zu den maximal möglichen Mieterträgen, welche ab wirtschaftlichem Übergang der jeweiligen Immobilie zu erzielen gewesen wären.

Die Leerstandsquote wurde für den Zeitraum ab Übergang des wirtschaftlichen Eigentums bis zum Bilanzstichtag auf Basis der Quadratmeter berechnet.





Weiterhin handelt es sich bei der Angabe der Fremdfinanzierungsquote um das Verhältnis der Fremdfinanzierung pro Objekt in Bezug zu dem aggregierten eingebrachten Kapital nach Abzugsämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen der Gesellschaft. Die Fremdfinanzierung erfolgte dabei in allen Fällen durch die Objektgesellschaft. Der AIF selbst hat ausweislich der Bilanz lediglich Verbindlichkeiten in geringen Umfang aus Lieferungen und Leistungen aus laufenden Kosten, nutzt jedoch keine unmittelbare Fremdfinanzierung für Investments. In der Gesamtbetrachtung über alle Darlehen ergibt sich insofern eine Gesamtfremdfinanzierungsquote in Höhe von 39 %.

In Anbetracht des teilweisen Erwerbs mehrerer Immobilien in einem Akt sind teilweise Angaben nur im Verbund möglich. Hierauf wird in der folgenden Tabelle hingewiesen.

**Angaben zu Arbeitnehmern**

Es wurden im Geschäftsjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

**Angaben über die Mitglieder der Unternehmensorgane**

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Geschäftsführung durch die Komplementärin, die PI Komplementärs GmbH, Röthenbach a.d. Pegnitz, vertreten durch ihre Geschäftsführer Klaus Wolfermann, Geschäftsführer wesentlicher Gesellschaften der PI-Gruppe, und Volker Schild, Geschäftsführer dieser Gesellschaft und kaufmännischer Angestellter in der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG.

Geschäftsführer der Komplementärin im Kalenderjahr 2018 waren:

Klaus Wolfermann, Bankkaufmann, Schnaittach

01.01. - 31.12.2018

Volker Schild, Kaufmann, Nürnberg

01.01. - 31.12.2018

Die Geschäftsführung ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführer beziehen von der Gesellschaft keine gesonderten Bezüge für die Geschäftsführung.

**VI. Angaben gemäß § 264c I HGB**

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern betragen Euro 7.512.350,00 (Vorjahr Euro 1.362.000,00).

Röthenbach a.d.Pegnitz, den 22. November 2019

*gez. Klaus Wolfermann*

*gez. Volker Schild*

Lage	Grundstücksgröße	Art der Nutzung	Bau-/ Erwerbsjahr	Gebäudenutzfläche
Viersen, Hermannstr. 23, 25, 27	2.963 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. Nutzung	1973/2018	1.849 m <sup>2</sup>
Viersen, Dr. Heggen Str. 17, 19	Im Verbund mit Viersen, Hermannstr. 23, 25, 27	Wohnwirtschaftl. Nutzung	Im Verbund mit Viersen, Hermannstr. 23, 25, 27	1.172 m <sup>2</sup>
Essen, Limbecker Platz 9	698 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung	1979/2018	2.011 m <sup>2</sup>
Wilhelmshaven, Börgenweg 5-21	16.721 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. Nutzung	1964/2018	4.081 m <sup>2</sup>
Wilhelmshaven, Freiligathstr 11-23	Im Verbund mit Wilhelmshaven, Börgenweg 5-21	Wohnwirtschaftl. Nutzung	Im Verbund mit Börgenweg 5-21	1.880 m <sup>2</sup>
Wilhelmshaven, Bismarckstr. 109-111	1.488 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. Nutzung	1967-1968/2018	1.598 m <sup>2</sup>
Wilhelmshaven, Mozartstr. 41	1.049 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. Nutzung	Ca. 1920/2018	1.599 m <sup>2</sup>



Lage	Grundstücksgröße	Art der Nutzung	Bau-/ Erwerbsjahr	Gebäudenutzfläche	
Wilhelmshaven, Gökerstr. 27-29	952 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung	1956/2018	2.485 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Bismarckstr. 66	Im Verbund mit Wilhelmshaven, Gökerstr. 27-29	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung	Im Verbund mit Gökerstr. 27-29	Im Verbund mit Gökerstr. 27-29	
Wilhelmshaven, Annenstr. 9-9a	661 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. Nutzung	Anfang 20. Jh./2018	1.441 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Rheinstr. 188	Im Verbund mit Wilhelmshaven, Annenstr. 9-9a	Wohnwirtschaftl. Nutzung	Im Verbund mit Annenstr. 9-9a	Im Verbund mit Annenstr. 9-9a	
Wilhelmshaven, Ebertstr. 158	800 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. Nutzung	1963/2018	656 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Bülowstr. 3	733 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. Nutzung	1960/2018	743 m <sup>2</sup> davon 95 m <sup>2</sup> Lagerfläche	
Wilhelmshaven, Bordumstraße 2 (Börsenstr. 112)	737 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung	1971/2018	623 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Uhlandstr. 5, 5a	497 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. Nutzung	1966/2018	797 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Bismarckstr. 170-170 a	693 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung	1968/2018	737 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Gökerstr. 50-50a	1 659 m <sup>2</sup>	Gewerbliche Nutzung	1964/2018	2.773 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Börsenstr. 41	600 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung	1909/2018	980 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Hamburger Str. 1a/Schillerstr. 58	1 100 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung	1952/2018	1.150 m <sup>2</sup>	
Wilhelmshaven, Börsenstr. 43/Kielerstr. 5	1.473 m <sup>2</sup>	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung	1938/2018	2.199 m <sup>2</sup>	
Lage	Leerstandsquote	Nutzungsentgeltausfallquote	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit Nutzungsverträge in Jahren	Kaufpreis in EUR
Viersen, Hermannstr. 23, 25, 27	9%	12%	8%	unbefristet	2.900.000,00
Viersen, Dr. Heggen Str, 17, 19	0%	0%	in Verbindung mit Hermannstr. 23, 25	unbefristet	Im Verbund mit Hermannstr. 23, 25, 27
Essen, Limbecker Platz 9	21%	12%	8%	unbefristet	3.250.000,00
Wilhelmshaven, Börgenweg 5-21	0%	11%	14%	unbefristet	5.980.000,00
Wilhelmshaven, Freiligathstr 11-23	10%	11%	in Verbindung mit Börgenweg 5-21	unbefristet	Im Verbund mit Börgenweg 5-21
Wilhelmshaven, Bismarckstr. 109-111	5%	3%	8%	unbefristet	1.400.000,00
Wilhelmshaven, Mozartstr. 41	10%	11%	in Verbindung mit Bismarckstr. 109-111	unbefristet	1.400.000,00
Wilhelmshaven, Gökerstr. 27-29	17%	15%	n/a	teilweise unbefristet	1.600.000,00
Wilhelmshaven, Bismarckstr. 66	0%	0%	n/a	teilweise unbefristet	Im Verbund mit Gökerstr. 27-29
Wilhelmshaven, Annenstr. 9-9a	8%	7%	n/a	unbefristet	1.300.000,00



Lage	Leerstandsquote	Nutzungsentgeltausfallquote	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit Nutzungsverträge in Jahren	Kaufpreis in EUR
Wilhelmshaven, Rheinstr. 188	38%	40%	n/a	unbefristet	Im Verbund mit Annenstr. 9-9a
Wilhelmshaven, Ebertstr. 158	29%	12%	n/a	unbefristet	500.000,00
Wilhelmshaven, Bülowstr. 3	20%	24%	n/a	unbefristet	600.000,00
Wilhelmshaven, Bordumstraße 2 (Börsenstr. 112)	0%	0%	n/a	teilweise unbefristet	400.000,00
Wilhelmshaven, Umlandstr, 5, 5a	10%	17%	n/a	unbefristet	600.000,00
Wilhelmshaven, Bismarckstr. 170-170 a	34%	37%	n/a	unbefristet	781.000,00
Wilhelmshaven, Gökerstr. 50-50a	36%	38%	n/a	befristet	1.350.000,00
Wilhelmshaven, Börsenstr. 41	100%	100 %	n/a	n/a	390.000,00
Wilhelmshaven, Hamburger Str. 1a/Schillerstr. 58	83%	88%	n/a	n/a	827.245,00
Wilhelmshaven, Börsenstr. 43/Kielerstr. 5	18%	19%	n/a	unbefristet	1.107.755,00
<b>Nebenkosten bei Anschaffung in EUR</b>	<b>Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens</b>		<b>Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen</b>		<b>Sonstige wesentliche Merkmale</b>
385.699,21	VW: 2.950.000 €		Betonsanierungsmaßnahmen TG-Einfahrt, Balkone, Grundrissänderung im DG, Parkplatzpflasterung, Whg.-San.		Zustand: altersgemäß
Im Verbund mit Hermannstr. 23, 25, 27	Im Verbund mit Hermannstr. 23, 25, 27		Betonsanierungsmaßnahmen TG-Einfahrt, Balkone, Grundrissänderung im DG, Parkplatzpflasterung, Whg.-San.		Zustand: altersgemäß
411.352,58	VW: 3.400.000 €		Umbau Gewerbefläche zu Wohnungen, Erweiterung der Zahnarztpraxis		Zustand: Sonderausstattung: Mobilfunkantenne, Autoaufzug
698.588,67	VW: 6.200.000 €		Dachausbau, Gartenanteil für EG, Whg.-San.		Zustand: altersgemäß
Im Verbund mit Börgenweg 5-21	Im Verbund mit Börgenweg 5-21		Dachausbau, Gartenanteil für EG, Whg.-San.		Zustand: altersgemäß
144.530,20	VW: 1.490.000 €		Fenster austausch, Whg.-San., Rückbau Glasbausteine im Treppenhaus, Pflaster abgesackt, Außentreppen, Kellerabgänge mit Türen, H austüren, Dachsan. (2018)		Zustand: altersgemäß
150.549,91	VW: 1.450.000 €		Fenster austausch, Whg.-San., Fassade		Zustand: altersgemäß
174.783,68	VW: 1.540.000 €		Fenster austausch, Whg.-San., Fassade, Dachrinnen, Haustüren, Klingeln, BK		Zustand: sanierungsbed.
Im Verbund mit Gökerstr. 27-29	Im Verbund mit Gökerstr. 27-29		Fenster austausch, Whg.-San., Fassade, Dachrinnen, Haustüren, Klingeln, BK		Zustand: sanierungsbed.
142.658,04	VW: 1.280.000 €		Whg.-San.		Zustand: altersgemäß
Im Verbund mit Annenstr. 9-9a	Im Verbund mit Annenstr. 9-9a		Whg.-San.		Zustand: altersgemäß
56.067,35	VW: 500.000 €		Whg.-San.		Zustand: altersgemäß
66.769,94	VW: 620.000 €		Whg.-San.		Zustand: altersgemäß



<b>Nebenkosten bei Anschaffung in EUR</b>	<b>Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens</b>	<b>Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen</b>	<b>Sonstige wesentliche Merkmale</b>
45.364,75	VW: 400.000 €	Haustüren, Klingeln, BK, Außenanlage	Zustand: altersgemäß Sonderausstattung: Gemeinderäume d. Adventisten
66.769,96	VW: 620.000 €	Sanierungsverfahren durchgeführt (2005), Haustüren, Klingeln, BK, Außenanlage, Fensteraustausch	Zustand: Vordergebäude altersgemäß, Rückgebäude sanierungsbed.
79.997,24	VW: 900.000 €	Dachausbau, Komplettsanierung	Zustand: sanierungsbed., insbesondere Balkone
149.871,54	VW: 1.420.000 €	Sanierung Innenausstattung	Zustand: altersgemäß
46.962,93	VW: 330.000 €	umfangreiche Komplettsanierung	Zustand: sanierungsbed.
84.276,99	VW: 570.000 €	Entkernung und Komplettsanierung	Zustand: in Modernisierung mit Aufzugsanbau
134.754,49	VW: 1.420.000 €	Komplettsanierung	Zustand: sanierungsbed.

## D. LAGEBERICHT ZUM 31.12.2018

### I. Grundlagen des Unternehmens

#### I.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d.Pegnitz, (im Folgenden auch kurz: „PI 3“) ist ein geschlossenes Investmentvermögen in Form eines Publikums-AIF für Privatanleger.

Die Gründung erfolgte am 20. April 2016, die Handelsregistereintragung am 2. Mai 2016. Der beabsichtigte Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 25. Oktober 2016 angezeigt. Der Vertrieb begann am 22. Januar 2017.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für das Investmentvermögen mittelbar über eine Objektgesellschaft schwerpunktmäßig Wohnimmobilien, hält diese und generiert aus der Bewirtschaftung Erträge und beabsichtigt, die Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend zu veräußern. Der Publikums-AIF ist gewerblich konzipiert und vermittelt seinen Anlegern vorwiegend Einkünfte aus Gewerbetrieb.

### II. Wirtschaftsbericht

#### II.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2018 insgesamt positiv entwickelt. Mit 1,5 % war der Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) höher als im Vorjahr (+2,2 %), lag aber über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+1,2 %).

Das Platzierungsvolumen im Eigenkapital Segment bei Privatanlegern lag 2018 bei € 1,33 Mrd., wovon 47 % für inländische Immobilieninvestments akquiriert wurde.<sup>2</sup>

Durch die Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in 2013 und daraus resultierenden Vertriebsbeschränkungen von geschlossenen Fonds sind der Markt und die Platzierungsumsätze zunächst massiv eingebrochen. Seitens der Anbieter, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der Vermittler von Beteiligungen erfolgt derzeit ein Lern- und Findungsprozess, der nach wie vor nicht abgeschlossen ist. Darüber hinaus muss auch seitens der Anleger die Akzeptanz für die neuen, regulierten Investmentvermögen erst wieder aufgebaut werden. Aktuell ist nicht erkennbar, dass die Platzierungsergebnisse der Vergangenheit in Kürze erreicht werden können, wenngleich die Platzierungszahlen wieder deutlich steigen. Das Interesse an Investitionen in Wohnimmobilien ist, nicht zuletzt aufgrund mangelnder rentabler Alternativen, ungebrochen hoch.

Unabhängig von den gegenwärtigen Preissteigerungen am Immobilienmarkt lassen sich mit Bestandsimmobilien oftmals weiterhin attraktive Renditen erwirtschaften. Zentrale Erfolgsfaktoren dabei sind Modernisierung, Sanierung und eine aktive Bewirtschaftung. So lassen sich bei vielen Bestandsimmobilien bereits mit kleinen Renovierungsmaßnahmen attraktive Wertsteigerungen erzielen. Und in Deutschland gibt es noch eine Vielzahl von diesen Bestandsimmobilien, deren Wertsteigerungspotential nur darauf wartet, entdeckt und entwickelt zu werden.

Bestandswohnimmobilien haben den entscheidenden Vorteil, dass sie bereits existieren. Sie lassen sich begutachten und bewerten. Wertsteigerungspotentiale und Mängel können einfach zusammengetragen werden, und das Errichtungsrisiko entfällt hierbei komplett. Vom ersten Tag an fließen die Erträge.

Aufgrund der hohen Ankaufpreise bieten Bestandswohnimmobilien an vielen Standorten in Deutschland mittlerweile keine auskömmliche laufende Rendite mehr. Der Fokus der Gesellschaft liegt deshalb weiter auf Mittel- und Oberzentren. Alle diese Städte wachsen an Einwohnern und Haushalten, haben meist eine Universität oder Hochschule, eine gut funktionierende Infrastruktur, eine hohe Kaufkraft mit stabiler Entwicklung und lassen erwarten, dass sich eine starke Nachfrage nach Wohnraum auch in den nächsten Jahren fortsetzen



wird. Dies kann auch auf kleinere Städte im Umfeld dieser Standorte zutreffen, was von der KVG vor Ankauf intensiv überprüft wird. Trotz dieser positiven Lagebeurteilung sind hier Einkaufsfaktoren (Vielfaches der Jahresnettokalmmiete) deutlich günstiger und führen zu entsprechend attraktiven laufenden Renditen. Diese sind die Basis für einen hohen und sicheren Cash-Flow für den Fonds.

## II.2. Anlageziele und Anlagepolitik

Im Wesentlichen sollen für die Investmentgesellschaft inländische Wohnimmobilien erworben werden, die vermietet und im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend wieder veräußert werden sollen. Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Bestandsimmobilien und deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen investiert. Maximal 20 % des investierten Kapitals kann in Bankguthaben gehalten werden. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die jeweils über mindestens 500 Quadratmeter Mietfläche verfügen oder die jeweils einen Verkehrswert von mindestens 1.000.000 Euro aufweisen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien investiert. Maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien, einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Immobilien zu gemischtgenutzten Zwecken, investiert. Maximal 20 % des investierten Kapitals kann nach Abschluss der Investitionsphase in Bankguthaben investiert werden.

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 018 vom 15.01.2019; [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19\\_018\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html)

<sup>2</sup> Quelle: Kapitalmarkt-intern, Ausgabe 06/43. Jahrgang, 08-02-19

samt EUR 30.670.000 an Kommanditkapital einzuwerben.

Weiterhin wurde mittelbar über die Objektgesellschaft, welche die Investitionen in Immobilien durchführt, Fremdkapital in Höhe von EUR 10.789.031,79 aufgenommen. In Anbetracht des Beginns des Vertriebs des AIF am 22. Januar 2017 sowie unter Berücksichtigung von § 263 KAGB und § 3 Abs. 4 der Anlagebedingungen wurden seit dem 22. Juni 2018 die Vorgaben der Leverage-Beschränkungen eingehalten.

## Leistungsindikatoren

Als Leistungsindikatoren für die Investmentgesellschaft dienen:

- Angemessene Risikostreuung des Portfolios
- Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft
- Wertentwicklung der Zielinvestmentvermögen
- Lage und Größe der Immobilie
- Vermietungsstand / Mietausfallrisiko
- Mehrwert durch Sanierungen (Leerstand oder Miethöhe)
- Auszahlung an die Investoren.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

Für die Investmentgesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2018 Anlagegeschäfte getätigt. Nähere Informationen befinden sich unter Punkt VI. Tätigkeitsbericht.

## 11.3. Geschäftsverlauf

Die Fondsgesellschaft beendete die Platzierung im September 2018 mit einem Kommanditkapital von EUR 32.203.500 (Vj. EUR 10.020.150) inkl. Agio. Hiervon waren zum Stichtag EUR 24.691.150 (Vj. EUR 3.225.400) inkl. Agio eingezahlt.

Neben dem Ausgabeaufschlag sehen die Anlagebedingungen Initialkosten von maximal bis zu 9,65 % der Kommanditeinlage vor. Bei einem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % ermitteln sich folglich Initialkosten von maximal 14,65 %. Die im Geschäftsjahr tatsächlich angefallenen Initialkosten betragen 14,43 % (Vorjahr 13,7 %).

Die KVG hat mit der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG einen Dienstleistungsvertrag bzgl. der Organisation der Eigenkapitaleinwerbung geschlossen.

Weitere Aufnahmen von Zeichnern sind nicht geplant.

Das Geschäftsjahr war geprägt durch die an anderer Stelle beschriebene Einwerbung von Anlegern sowie die mittelbaren Investitionen in 16 Immobilien durch die Objektgesellschaft.

## 11.4. Lage

### 11.4.1. Ertragslage

Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG generiert Erträge aus der Bewirtschaftung von Immobilien.



Zum Stichtag 31. Dezember 2018 hat der Publikums-AIF 16 Investitionen über die PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG in Immobilien getätigt und erzielt damit mittelbar Erträge aus Sachwerten. Die Aufwendungen belaufen sich auf EUR 3.568.875,60 (Vj. EUR 1.684.602,56). Davon betreffen EUR 330.200,27 (Vj. EUR 188.888,90) die Verwaltungsvergütung der KVG, EUR 39.600,01 Vj. EUR 39.600,00) die Verwahrstellenvergütung und EUR 7.500,00 (Vj. EUR 10.350,00) die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie EUR 3.191.475,32 (Vj. EUR 1.445.763,66) sonstige Aufwendungen. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Kosten für die Vermittlung des Kommanditkapitals (EUR 2.429.605,00; Vorjahr: 1.097.445,00 EUR), Konzeptions- und Fondsstrukturierungskosten (EUR 325.360,80; Vorjahr: 146.957,20 EUR), Aufwendungen für Marketing (EUR 188.027,80; Vorjahr: 84.935,20 EUR), Kosten der Eigenmitteleinwerbung (EUR 105.635,00; Vorjahr: 48.199,80 EUR) sowie für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen (EUR 37.285,08; Vorjahr: 45.433,80 EUR) und Treuhandgebühren (EUR 75.513,30; Vorjahr: 20.000,00 EUR). Diesen Aufwendungen stehen sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 731,89 (Vj. EUR 634,80) gegenüber. Ferner beträgt das nicht realisierte Ergebnis EUR ./ 2.144.857,93 (Vj. EUR ./ 3.125,67) aus der Veränderung des Beteiligungsansatzes aus der Objektgesellschaft. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit EUR ./ 5.713.001,64 (Vj. EUR ./ 1.687.093,43) und ist auf die konzeptionell vorgesehenen und so aufgelaufenen Kosten zurückzuführen.

#### **11.4.2. Finanzlage**

Die Gesellschaft war in Anbetracht der umfangreichen liquiden Mittel durch die Platzierung von Kommanditkapital jederzeit in der Lage sämtlichen Zahlungsverpflichtung fristgemäß nachzukommen.

#### **11.4.3. Vermögenslage**

Die Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG beträgt EUR 16.164.016,40 (Vj. EUR 897.874,33). In Höhe von EUR 289.000 wurden Auszahlungen durch die Objektgesellschaft an den AIF vorgenommen. Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 700.195,10 (Vj. EUR 954.535,93). Es bestehen Einlageforderungen gegenüber den Treuhand-Kommanditisten in Höhe von EUR 7.512.350,00 (Vj. EUR 1.362.000,00) aus bereits von Kommanditisten eingezahlten Einlagen.

lung und Prüfung der Finanzbuchhaltung sowie ausschließlich im Vorjahr für an Vermittler zu leistende Provisionen von EUR 17.850,00 (Vj. EUR 182.540,00), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 175.686,57 (Vj. EUR 142.793,69) und sonstige Verbindlichkeiten von EUR 1.532,00 (Vj. EUR 1.532,00) gegenüber. Unter Berücksichtigung des nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteils der Gründungskommanditistin ergibt sich ein Eigenkapital in Höhe von EUR 24.181.492,93 (Vj. EUR 2.887.544,57).

Als umlaufender Anteil gilt ein Euro des eingeforderten Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 30.670.000 (Vj. 4.110.250). Damit beträgt der Wert des umlaufenden Anteils zum 31.12.2018 EUR 0,79 (Vj. EUR 0,70) bzw. 78,84 % (Vj. 70,25 %) des eingeforderten Kommanditkapitals.

Der Net Asset Value (NAV) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2018 beträgt 78,84 % (Vj. 70,27 %) des eingeforderten Kommanditkapitals bzw. EUR 24.181.492,93 (Vj. EUR 2.887.544,57). Dabei wurde das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 30.670.000 (Vj. EUR 4.109.250,00) der NAV-Kalkulation zugrunde gelegt.

### **III. Chancen- und Risikobericht**

#### **III.1. Risikobericht**

##### **III.1.1. Risikomanagementsystem**

###### **III.1.1.1. Ziele des Risikomanagementsystems**

Die KVG hat im Rahmen ihres Risikomanagements und der ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation angemessene Regelungen getroffen, anhand derer sich die finanzielle Lage der von der KVG verwalteten AIF mit hinreichender Genauigkeit bestimmen lässt und die eine vollständige Dokumentation der Geschäftstätigkeit und damit eine lückenlose Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gewährleisten.

Dabei ist Risikomanagement nicht dahingehend zu verstehen, dass hierdurch alle Risiken umfassend vermieden werden können, jedoch führt das Risikomanagement dazu, dass es zu einer Risikoreduzierung und zu einem strukturierten Risikocontrolling kommt.

###### **III.1.1.2. Risikomanagementsystem**

Die Ausgestaltung des Risikomanagementsystems im Rahmen des KAGB orientiert sich dabei an den bereits bestehenden Richtlinien zum Risikomanagement wie den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) vom 10. Januar 2017.

Der Bereich Risikomanagement ist hierarchisch und funktional unabhängig. Hierzu hat die KVG einen Geschäftsleiter bestimmt, der den Bereich neben dem Geschäftsleiter für das Portfoliomanagement hierarchisch unabhängig leitet.

Die Mitarbeiter des Bereichs „Risikomanagement“ dürfen nicht von anderen Mitarbeitern aus anderen Bereichen überwacht werden und des Weiteren nur in anderen Bereichen eingesetzt werden, wenn geeignete Maßnahmen getroffen wurden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und um eine unabhängige Ausübung der Risikomanagementmaßnahmen zu gewährleisten.

Die KVG hat eine Risikomanagementsoftware implementiert, um eine wirksame interne Berichterstattung und Weitergabe von Informationen auf allen maßgeblichen Ebenen sowie einen wirksamen Informationsfluss mit allen beteiligten Dritten zu schaffen, umzusetzen und aufrechtzuerhalten. Dementsprechend ist die Software auch mit den anderen in der Fondsverwaltung/-buchhaltung eingesetzten Programmen verknüpfbar.

Der Prozess für das Risikomanagement umfasst dabei mehrere Phasen:

- Zunächst erfolgt die Risikoidentifikation, -erfassung und -klassifizierung durch die KVG. Dazu hat sie geeignete Verfahren festgelegt, die sicherstellen, dass alle wesentlichen Risiken auf Ebene der KVG und des AIF erkannt werden („risk mapping“). Wesentliche Risiken sind dabei solche, die sich nachhaltig auf die Wirtschafts-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken können.



- Die Risikobewertung und -klassifizierung wird in der Regel auf Basis qualitativer Verfahren durchgeführt und in einer Risiko-Matrix mit den Ausprägungen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmaß dargestellt.
- Die Risikomessung und -überwachung erfolgt insbesondere hinsichtlich der Größen Liquidität, Eigenkapital und Jahresergebnis durch Stresstests.
- Die KVG hat Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken festgelegt, zur Prävention, bei drohendem Risikoeintritt und tatsächlichem Risikoeintritt.
- Abschließend erfolgt die Risikokommunikation und das -reporting in standardisierter und regelmäßiger Form.

### III.1.2. Einzelrisiken

Die KVG klassifiziert sämtliche Einzelrisiken danach, ob sie prognosegefährdend, Die KVG klassifiziert sämtliche Einzelrisiken danach, ob sie prognosegefährdend, anlagegefährdend und/oder anlegergefährdend sind.

Die Einzelrisiken werden folgenden Gruppen zugeordnet: Zinsänderungs-, Währungs- und sonstige Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, steuerliche Risiken, Gegenparteirisiken, Finanzierungsrisiken, Adressausfallrisiken, Risiken aufgrund der Einführung des KAGB und unmittelbare Risiken des Anlegers.

#### Marktpreisrisiken

Die Immobilienmärkte befinden sich im Aufschwung. Die Nachfrage übersteigt in vielen Fällen das Angebot. Dies führt zum Risiko steigender Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkender Mietrendite. Die Geschäftsführung der KVG pflegt einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und Hausverwaltungen sowie anderen Marktteilnehmern. Erste Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben.

Der Wert der Anlageobjekte ist von verschiedenen marktbeeinflussenden Faktoren abhängig. Der Net Asset Value der Zielfondsinvestments kann größeren Schwankungen unterworfen sein. Dies kann zur Folge haben, dass die in der Unternehmensplanrechnung getroffenen Annahmen nicht eintreten. Die Auswahl der Anlageobjekte erfolgt nach gründlicher Prüfung gemäß der vorgeschriebenen Prozesse zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Bei dieser Prüfung werden die Zielinvestments geprüft, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Anlageobjekts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Zudem besteht ein grundsätzliches Risiko, nach erfolgter Sanierung höhere und ausreichende ertragsstarke Mieten nicht durchsetzen zu können. Diesem Risiko wird durch vorherige Analysen im Rahmen des Portfoliomanagements begegnet.

Der PI 3 hat einen Investitionsschwerpunkt in Wilhelmshaven. Die KVG ist davon überzeugt, dass unter Chance- und Risikogesichtspunkten dieser Standort attraktiv ist. Der wesentliche Standortvorteil ist der im Vergleich zu anderen Standorten günstige Einkaufspreis bei stabiler Bevölkerungsentwicklung und damit stabiler Nachfrage. Falls sich diese Einschätzung als nicht richtig erweist, besteht das Risiko, dass die geplanten Mieten nicht in dem Umfang realisiert werden können oder auch Verkaufspreise geringer als geplant ausfallen. Die KVG verfolgt die Standortentwicklung daher genau.

#### Operationelle Risiken

Das Kontrollversagen von internen Verfahren, Mitarbeitern und Systemen der KVG oder externer, extremer Ereignisse und deren Auswirkungen auf die KVG sowie unmittelbar auf den PI 3 betreffen das operationelle Risiko.

Die KVG verfügt über eine Schadensfalldatenbank, in der sämtliche Schäden zu erfassen und an den Risikomanager zu melden sind. Dieser hat daraufhin geeignete Gegenmaßnahmen zu erlassen. Ferner erfolgt die laufende Überwachung und Steuerung der operationellen Risiken im Rahmen einer Risikomanagement Software.

Darüber hinaus verfügt die KVG über eine Compliance Funktion zur Überwachung, Einhaltung und Aktualisierung der rechtlichen Risiken und ein IT-Notfallkonzept.

Die Investmentkommanditgesellschaft hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenskonflikten zwischen der KVG und dem AIF sowie Dienstleistern des AIF kommen. Die Interessenkonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind gemäß Mitarbeitervereinbarung dazu verpflichtet jede Art von Interessenkonflikt offen zu legen, unabhängig davon, ob dieser Interessenkonflikt den Mitarbeiter selbst, einen von ihm betreuten AIF oder eines sonstigen in der Unternehmensgruppe befindlichen AIF betrifft.

Die derzeitigen operativen Risiken liegen im Bereich des Mietausfalls, die bei Objektübernahme durch den AIF entstehen. So könnte dem Mieter beispielsweise der Eigentümerwechsel nicht bewußt werden und er seine Miete an den bisherigen Vermieter bezahlen. Auch könnte er mit dem bisherigen Vermieter in einem Konflikt hinsichtlich der Mietsache stehen, der dem AIF nicht in vollem Umfang bekannt ist. Dem begegnet die KVG einerseits durch eine umfangreiche Due Diligence im Rahmen des Objektankaufs und anschließend durch eine direkte Kommunikation zu den Mietern sowie der Gründung einer Hausverwaltungsgesellschaft in der PI Gruppe, die nach geeigneten Standards tätig ist.

Außerdem besteht operativ das Risiko, dass der jeweilige Veräußerer die Daten, Mietkautionen etc. nicht übergibt und die bisherige Verwaltungsgesellschaft nicht den geforderten Qualitätsansprüchen genügt. Diese Risiken sind in 2018 eingetreten. In Reaktion hierauf wurde Anfang 2019 eine Schwestergesellschaft zur KVG als Hausverwaltungsgesellschaft gegründet, die sich konsequent um die Beseitigung dieser Mängel gekümmert hat. Dies war mit einem erheblichen Zeit- und Ressourceneinsatz verbunden.

Dies mündete im Risiko, dass die Fristen zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht eingehalten werden. Dieses Risiko trat in 2019 für das Geschäftsjahr 2018 ein. Als Reaktion hierauf wurde fachlich qualifiziertes Personal in der Hausverwaltungsgesellschaft eingestellt, damit die Nebenbuchhaltung frühzeitiger ihre Buchungen an die Finanzbuchhaltung übermittelt.

Ein weiteres operatives Risiko liegt in der verzögerten Beseitigung des plangemäß erworbenen Leerstands. Dem begegnet die KVG neben dem Einsatz von lokalen Handwerkern mit der Gründung eines Bauunternehmens in der PI Gruppe.

Der Einsatz von lokalen Bauunternehmen bedingt das Risiko, dass die zu leistenden Zahlungen nach MaBV nicht dem tatsächlichen Baufortschritt entsprechen und im Fall der Insolvenz des Bauunternehmens der AIF überzahlt hat. Dem begegnet die KVG durch ein striktes Baucontrolling. Zusätzlich wird das außerhalb der PI Gruppe vergebene Bauvolumen durch die Gründung eines eigenen Bauunternehmens begrenzt.



tel nicht in geplanter Höhe und zu geeigneten Konditionen akquiriert werden können.

In 2018 wurden Fremdmittel bei Kreditinstituten in der PI Pro- Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG aufgenommen. Die Erfahrungen aus abgeschlossenen und angebotenen Finanzierungen in 2018 zeigen, dass es der KVG gelingt, Finanzierungen entsprechend der Anlagebedingungen zu erhalten.

Weiterhin unterliegt die PI 3 als geschlossener Publikums-AIF den Vorschriften einer begrenzten Fremdfinanzierung gemäß § 263 KAGB. Die Einhaltung der dort vorgegebenen Fremdfinanzierungsrestriktionen werden durch das Risikomanagement der KVG sowie durch die zusätzlich notwendige Freigabe der Verwahrstelle überwacht.

### **Liquiditätsrisiken**

Das Liquiditätsrisiko betrifft die Gefahr, dass gegenwärtige oder künftige Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht durch die vorhandenen Zahlungsmittel ausgeglichen werden oder diese Zahlungsmittel nur zu schlechteren Konditionen beschafft werden können.

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagementsystem sowohl auf der Ebene der KVG als auch auf der Ebene des PI 3 implementiert, das der Gesellschaft bei der Steuerung der Liquidität zur Verfügung steht.

### **Adressausfallrisiken**

Das Adressausfallrisiko betrifft die Gefahr, dass die Bonität eines Vertragspartners sich stark verschlechtert, sodass den Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem PI 3 nicht nachgekommen werden kann.

Einschlägige Zahlungsverpflichtungen bestehen nur im Bereich der Bankbestände und der noch ausstehenden Kapitaleinlagen, dem Ausfall von Mieteinnahmen und den Forderungen gegenüber den Verkäufern aus zu übertragenden Mietkautionen und Nebenkostenabrechnungen. Die Anlage der Liquidität erfolgt bei der Sparkasse Nürnberg, Nürnberg, bei der kein Ausfallrisiko gesehen wird. Bei den Kommanditisten mit noch ausstehenden Einlagen wurden alle bisherigen Einforderungen fristgerecht beglichen. Das Ausfallrisiko wird hier ebenfalls als sehr gering eingeschätzt. Dem Ausfall von Mieteinnahmen bei Neuvermietung wird durch aussagekräftige Bonitätsprüfungen vor Abschluss von Mietverträgen entgegengewirkt. Sowohl dadurch als auch durch den unwahrscheinlichen Fall des zeitgleichen Ausfalls einer wesentlichen Anzahl an Mietforderungen wird auch dieses Risiko als eher gering eingeschätzt. Ein höheres Risiko des Ausfalls von Mieteinnahmen liegt bei Altmietverträgen, die beim Ankauf von Bestandsimmobilien auf den PI 3 übergehen. Hier ist der Informationsumfang generell geringer. Dem begegnet die KVG durch ein aktives Mietmanagement, in dem die fehlenden Informatio-

nen durch direkte Kommunikation mit den Mietern nacherhoben werden.

Bedingt durch nicht übertragene Mietkautionen sowie Nachforderungen aus Mietverhältnissen in Verbindung mit Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers und einem nicht vertragskonformen Übertrag von Mietinformationen durch bisherige Verwaltungsgesellschaften hat der PI 3 eine bilanzielle Risikovorsorge in signifikanter Höhe vorgenommen. Die Gesellschaft hat zur Wahrung ihrer Interessen rechtliche Schritte zur Durchsetzung der Ansprüche eingeleitet. Im Laufe des Geschäftsjahres 2019 wurde in Zusammenarbeit mit der neu eingesetzten Hausverwaltungsgesellschaft der Aufbau vorher fehlender Mietdaten vorangetrieben und befindet sich bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung der gebildeten bilanziellen Risikovorsorge auf einem angemessenen Niveau.

Die übrigen Risiken, wie steuerliche Risiken, Gegenparteirisiken, Risiken aufgrund der Einführung des KAGB sowie die unmittelbaren Risiken für die Anleger sind aktuell von nachgeordneter Bedeutung. So haben sich die gesetzlichen und marktorientierten Rahmenbedingungen im Betrachtungszeitraum nur unwesentlich verändert. Ergänzend sei auf die Risikobeschreibung des Prospekts verwiesen.

### **III.1.3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Das Objektbeschaffungsrisiko für das Gesellschaftskapital ist das zentrale Risiko für den AIF und beschreibt das Risiko einer nicht ausreichenden Wertentwicklung der Immobilien durch zu hohe Anschaffungskosten sowie einer nicht die Erwartungen erfüllenden laufenden Rendite. In 2018 konnte der AIF zahlreiche Immobilien entsprechend den Kriterien der Anlagebedingungen erwerben.

Die derzeitigen Risiken liegen im Bereich des Mietausfalls. Dem begegnet die KVG einerseits durch eine umfangreiche Due Diligence im Rahmen des Objektankaufs und anschließend durch eine direkte Kommunikation zu den Mietern sowie der Gründung einer Hausverwaltungsgesellschaft in der PI Gruppe, die nach geeigneten Standards tätig ist und deren Prozesse weiter optimiert werden.

Ein weiteres Risiko liegt in der verzögerten Beseitigung des plangemäß erworbenen Leerstands. Dem begegnet die KVG neben dem Einsatz von lokalen Handwerkern mit der Gründung eines Bauunternehmens in der PI Gruppe.

Der Einsatz von lokalen Bauunternehmen bedingt das Risiko, dass die zu leistenden Zahlungen nach MaBV nicht dem tatsächlichen Baufortschritt entsprechen und im Fall der Insolvenz des Bauunternehmens der AIF überzahlt hat. Dem begegnet die KVG durch ein angemessenes Baucontrolling. Außerordentlichen Anforderungen kann die PI Gruppe durch das eigene Bauunternehmen pragmatischer entgegenzutreten und so zeitlich bedingte Risiken besser handelbar gestalten.

sichtspunkten dieser Standort attraktiv ist. Falls sich diese Einschätzung als nicht richtig erweist, besteht das Risiko, dass die geplanten Mieten nicht in dem Umfang realisiert werden können oder auch Verkaufspreise geringer als geplant ausfallen. Die KVG verfolgt die Standortentwicklung daher genau.

Es ist ungewiss, ob die Objektgesellschaften - für die Investitionsstrategie der Investmentgesellschaft - weiter geeignete Immobilien ankaufen können. Sofern dies einzelnen oder allen Objektgesellschaften nicht gelingt, lässt sich die Investitionsstrategie der Investmentgesellschaft nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Da die Immobilienankäufe und -verkäufe über einen längeren Zeitraum erfolgen können, trägt die Investmentgesellschaft insoweit das Risiko hinsichtlich steigender bzw. fallender Preise, höherer Finanzierungskosten sowie geringerer Auswahl an Immobilien. Zudem können die von den Objektgesellschaften erworbenen Immobilien von individuellen Erwartungen des Anlegers abweichen, obwohl sie den in den Anlagebedingungen niedergelegten Investitionskriterien der Investmentgesellschaft entsprechen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die von der Investmentgesellschaft aufgestellten Investitionskriterien als nachteilig herausstellen.

Die Geschäftsführung der KVG pflegt daher einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und Hausverwaltungen sowie anderen Marktteilnehmern. Die Erfahrungen aus den in 2018 und 2019 angekauften bzw. erwerbenden Immobilien zeigen, dass es der KVG weiter gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben.





## III.2. Chancenbericht

Das Geschäftsmodell des PI 3 besteht im Erwerb günstiger Immobilien, die teilweise entwickelt und anschließend langfristig im Bestand gehalten werden. Dieses Vorgehen ist mit viel Aufwand verbunden und aufgrund der Kleinteiligkeit des Immobilienportfolios nicht für jeden Wettbewerber durchführbar. Daher sieht das Management die Chance entsprechende Immobilien trotz des generell wettbewerbsintensiven Umfelds zu erwerben und die gewünschte Ertragsentwicklung zu erzielen.

In 2018 konnte der AIF - über die Objektgesellschaft - Darlehen zu attraktiveren Konditionen als geplant aufnehmen. Die Zinslandschaft hat sich auch nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 kaum verändert.

Erste Erfahrungen aus der Neuvermietung von renovierten Wohnungen zeigen steigende Mieterträge.

Der Standort Wilhelmshaven dürfte sich nach der Einschätzung der KVG in den kommenden Jahren weiterhin positiv entwickeln und könnte damit zu besseren laufenden Erträgen und einer günstigen Wertentwicklung der Immobilien führen.

## III.3. Gesamtaussage

Der Erwerb von günstigen Immobilien mit Leerstand in Mittel- und Oberzentren mit nachfolgender intensiver Betreuung ist nach wie vor ein attraktives Geschäftsmodell im Immobiliensegment. Der Fokus liegt in der Erzielung laufender Erträge aus dem Objekt und nachgeordnet in der Erwartung einer langfristigen Wertsteigerung. Teilweise werden Wohnungen auch saniert und die Miete entsprechend gesteigert. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Mietsteigerungen nicht in vollem Umfang realisiert werden können. Die KVG prüft daher vor jeder Sanierung einer Wohnung, ob die zu erzielende Miete marktgerecht ist.

In der Wertentwicklung der Immobilie, die bei Ankauf gutachterlich bewertet wird, liegen in Anbetracht der Abhängigkeit von Marktentwicklungen sowohl Risiken als auch Chancen.

Auch nach den vorgenannten mittelbaren Investitionen geht die Geschäftsführung davon aus, die prospektierten Ertrags- und Renditeziele erreichen zu können.

## IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im PI 3 bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Im Geschäftsjahr 2018 bestehen Forderungen aus eingeforderten Pflichteinlagen und anderen Forderungen. Verbindlichkeiten wurden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle und bestandsgefährdende Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

## V. Tätigkeitsbericht

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG wurde die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (KVG) bestellt und mit der kollektiven Vermögensverwaltung im Sinne des KAGB beauftragt.

Die Registrierung der KVG gemäß § 44 Abs. 1 und 3 KAGB i. V. m. § 2 Abs. 5 KAGB erfolgte am 31. Juli 2014. Die anschließende Lizenzierung der KVG gemäß §§ 20, 22 KAGB erfolgte am 18. Februar 2015 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Der KVG obliegt insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens. Dabei umfasst die Tätigkeit der KVG die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die administrativen Tätigkeiten. Die Portfolioverwaltungstätigkeitskolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken des AIF eingerichtet und Gegenmaßnahmen bei Überschreitung dieser entwickelt. Des Weiteren sieht der Verwaltungsvertrag die Durchführung von periodischen Rückvergleichen und Stresstest vor. Die administrativen Tätigkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf das Liquiditätsmanagement, die Aufbereitung und Koordination von Informationen, die Übernahme der Anzeige-, Melde- und sonstiger Berichtstätigkeiten sowie die der Compliance-Funktion zur Erfüllung gesetzlicher bzw. aufsichtsrechtlicher Pflichten.

Die Geschäftstätigkeit der KVG war im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch die Einwerbung von Kommanditkapital für den PI 3 und damit die Unterstützung der Vertriebspartner sowie der Umsetzung der Investitionsstrategie durch den Erwerb von geeigneten Anlageimmobilien und dem Aufbau bzw. der Unterstützung einer Immobilienverwaltung. Ferner wurde das Netzwerk zu Immobilienpartnern intensiv gepflegt und potenziell geeignete Immobilien besichtigt und auch Kaufpreisverhandlungen geführt.

Gemäß § 11 des Bestellsungsvertrages beschränkt sich die Haftung der KVG sowie deren Vertreter und Erfüllungsgehilfen nur auf den Fall von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Diese Haftungsbeschränkung gilt jedoch nicht für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten. Bei wesentlichen Vertragspflichten handelt es sich nach der Rechtsprechung um solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst möglich machen. Im Falle einer Auslagerung hat die KVG ein Verschulden des Auslagerungsunternehmens im gleichen Umfang zu vertreten wie ihr eigenes Verschulden.

Die KVG hat die Funktionen des Datenschutzbeauftragten, des Geldwäschebeauftragten, der Internen Revision, der Anlegerbetreuung, die Finanzbuchhaltung sowie die Erstellung von Steuererklärungen auf externe Unternehmen ausgelagert.

Der Vertrag zwischen dem PI 3 und der KVG endet nach der Beendigung der Liquidation des Investmentfonds mit der Eintragung des Erlöschens der Firma in das Handelsregister. Eine Kündigung des Vertrages ist beidseitig möglich. Seitens des PI 3 besteht jedoch eine 6 monatige Kündigungsfrist zum Ende des Kalenderjahres. Seitens der KVG ist eine Kündigung nur bei Vorliegen von wichtigen Gründen möglich. Ein wichtiger Grund im Sinne des Bestellsungsvertrages stellt unter anderem die Aufhebung der KVG-Erlaubnis durch die BaFin nach § 39 KAGB dar.

Im Geschäftsjahr 2018 erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 330.300,27 (Vj. EUR 188.888,90) sowie eine einmalige Vergütung für die Konzeption und Einrichtung der Fondsgesellschaft in Höhe von EUR 325.360,80 (Vj. EUR 146.957,20). Es wird auf den Abschnitt „VII. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft“ verwiesen.



Die Platzierungsphase wurde im 3. Quartal 2018 abgeschlossen. Investitionen wurden plangemäß bereits unterjährig in 2018 durchgeführt.

Zu den Hauptanlagerisiken wird im „Chancen- und Risikobericht“ Stellung genommen.

Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden im Abschnitt „II.2. Anlageziele und Anlagepolitik“ genannt.

Zur Übersicht über die Wertentwicklung des AIF wird auf die Ausführungen unter II.4. Lage verwiesen.

## **VI. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Für die Konzeption der Fondsgesellschaft erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,83 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Agio).

Für die Einrichtung der Fondsgesellschaft erhält die KVG eine, mit Gestattung des Vertriebs der Anteile an der Fondsgesellschaft entstehende, einmalige Vergütung in Höhe von 0,71 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage (ohne Agio).

Die KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,44 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für den Zeitraum von nicht mehr als 24 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die KVG jedoch eine Mindestvergütung in Höhe von 200.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Quartals zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Als Zeitpunkt der Fondsaufgabe ist der Zeitpunkt der Annahme der ersten Beitrittserklärung durch die Treuhänderin definiert. Mit der Annahme der ersten Beitrittserklärung war die Fondsgesellschaft damit am 22. Januar 2017 aufgelegt.

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis (d.h. Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag) zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach

malige Vergütung für die Konzeption und Einrichtung der Fondsgesellschaft in Höhe von EUR 325.360,80 (Vj. EUR 146.957,20).

Die Vergütungspolitik steht mit Geschäftsstrategie, Zielen, Werten und Interessen der KVG und des von ihr verwalteten Publikums-AIF oder der Anleger dieses AIF in Einklang und umfasst auch Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten.

Die beiden Geschäftsleiter der KVG haben in ihrer Aufsichtsfunktion die allgemeinen Grundsätze der Vergütungspolitik festgelegt, überprüfen sie regelmäßig und sind für ihre Umsetzung verantwortlich.

Es wird mindestens einmal jährlich im Rahmen einer zentralen und unabhängigen internen Überprüfung durch den Beirat festgestellt, ob die Vergütungspolitik gemäß den vom Leitungsorgan in seiner Aufsichtsfunktion festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren umgesetzt wurde.

Eine variable Vergütung für die KVG-Mitarbeiter ist zunächst nicht vorgesehen. Die fixen Vergütungen inklusive der Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung betragen für die sechs (Vj. vier) Mitarbeiter der KVG EUR 247.072,88 (Vj. EUR 199.268,85). Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden keine Carried Interest Zahlungen oder fondsbezogenen Vergütungen geleistet.

Auch die Risk Taker, die Kontrollfunktionen übernehmen, erhalten zunächst keine variable Vergütung. Die fixen Vergütungen der durchschnittlich fünf (Vj. fünf) Risk Taker (inkl. Geschäftsführung) betragen EUR 315.313,86 (Vj. EUR 275.103,70) im Jahr 2018.

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 22. November 2019

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*PI Komplementärs GmbH*

*gez. Klaus Wolferrmann*

*PI Komplementärs GmbH*

*gez. Volker Schild*

## **E. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**



## Treptow und Partner

### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie den Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 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:

- Versicherung der gesetzlichen Vertreter / Bilanzzeit zum Jahresbericht 2018.

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

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

- Wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- Anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.



Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenwörtlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend
- und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **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 PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, zum 31. Dezember 2018 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.

Vermerk des Abschlussprüfers

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 22. November 2019

**Treptow und Partner mbB**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Treptow, Wirtschaftsprüfer*

#### **F. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER / BILANZEID ZUM JAHRESBERICHT 2018**

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.

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 22. November 2019

**PI Komplementärs GmbH**

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*gez. Klaus Wolfermann*

*gez. Volker Schild*