

## PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Röthenbach a.d.Pegnitz

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 12.01.2018 bis zum 31.12.2018

#### A. JAHRESBILANZ ZUM 31.12.2018

##### A. Aktiva

	EUR	31.12.2018 EUR	12.01.2018 EUR
1. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) täglich verfügbare Bankguthaben		450.566,14	0,00
2. Forderungen			
a) eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		1.451.600,00	1.000,00
Summe Aktiva		1.902.166,14	1.000,00

##### B. Passiva

	EUR	31.12.2018 EUR	12.01.2018 EUR
1. Rückstellungen		8.620,00	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		83.133,02	0,00
3. Eigenkapital		1.810.413,12	0,00
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	2.224.678,65		1.000,00
b) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-414.265,53		0,00
Summe Passiva		1.902.166,14	1.000,00

#### B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Rumpfwirtschaftsjahr vom 12.01.2018 bis 31.12.2018

	2018	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00
= Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-59.933,32	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	-11.880,01	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-6.000,00	0,00
d) Sonstige Aufwendungen	-336.452,20	0,00
= Summe der Aufwendungen	-414.265,53	0,00
3. Ordentlicher Nettoertrag	-414.265,53	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-414.265,53	0,00
5. Zeitwertänderungen		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-414.265,53	0,00

## C. ANHANG ZUM ABSCHLUSS FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 12. JANUAR 2018 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

lage 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 12.01.2018 gegründet und am 26.01.2018 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 18150 eingetragen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Für das Jahr 2018 wurde ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet. Aus diesem Grund ist die Vergleichbarkeit der Bilanz zum 31. Dezember 2018 mit der Eröffnungsbilanz nur in sehr eingeschränktem Umfang gegeben.

Die Gesellschaft befand sich im Jahr 2018 in der Kapitaleinwerbungsphase.

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**

### **Rückstellungen**

Als sonstige Rückstellungen sind im Wesentlichen Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von EUR 6.000,00, für an Vermittler zu leistende Provisionen in Höhe von EUR 655,00 sowie die an die Komplementärin zu leistende Haftungsvergütung in Höhe von EUR 360,00 ausgewiesen.

### **Verbindlichkeiten**

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um bereits in Rechnung gestellte Provisionen von Vermittlern von Gesellschaftsanteilen.

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr betragen EUR 83.133,02.

### **Eigenkapital**

Gründungskommanditistin ist die PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt), Röthenbach a.d. Pegnitz, mit einem Kommanditkapital von EUR 1.000,00. Bis zum Abschlussstichtag sind weitere Gesellschafter beigetreten. In diesem Zusammenhang ist das Kommanditkapital um EUR 2.119.000,00 auf EUR 2.120.000,00 erhöht worden.

Das auf die Kommanditisten entfallende Jahresergebnis wurde entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf das Ergebnisonderkonto gebucht.

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 mind. 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 Ergebnisonderkonten (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	2.119.000,00	0,00	2.120.000,00
davon Hafteinlagen	0,00	10,00	21.190,00	0,00	21.200,00
Variables Kapitalkonto (Kapitalkonto II)	0,00	-10,00	-1.311,35	0,00	-1.321,35
Rücklagenkonto (Kapitalkonto III)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnisonderkonto (Kapitalkonto IV)	0,00	-195,41	-414.070,12	0,00	-414.265,53
Agio	0,00	50,00	105.950,00	0,00	106.000,00
ausstehende Einlage nicht eingefordert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe gemäß Eigenkapitalausweis (Bilanz)	0,00	844,59	1.809.568,53	0,00	1.810.413,12
Anpassung um ausstehende eingeforderte Einlagen	0,00	0,00	-1.451.600,00	0,00	-1.451.600,00
Summe geleistete Einlagen abzüglich Jahresergebnisse	0,00	844,59	357.968,53	0,00	358.813,12

Bei den vorgenannten Hafteinlagen handelt es sich die einzutragenden Hafteinlagen gemäß den gesellschaftsvertraglichen Vorgaben. Hiervon sind bislang EUR 25.000,00 als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

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

mittlung von Anteilen an Fonds werden Geschäftsjahr Kosten in Höhe von EUR 305.913,00 in den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen. Weiterhin beinhalten die sonstigen Aufwendungen im Wesentlichen Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen und den Jahresabschluss (EUR 14.161,00) und die Treuhandvergütung (EUR 7.382,02).

Des Weiteren ist bei der Ergebnisverteilung § 15 Nr. 4 des Gesellschaftsvertrages (Gleichstellungsregelung) zu berücksichtigen.

Die ausgewiesenen Verwaltungsvergütungen in Höhe von EUR 59.933,32 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 EUR 11.880,01 ausgewiesen.

#### V. Sonstige Pflichtangaben

##### Umlaufende Anteile

Als umlaufender Anteil im Sinne des § 168 Abs. 1 KAGB gilt ein Euro des eingeforderten Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 2.120.000.

Der Wert eines umlaufenden Anteils beträgt zum 31.12.2018 0,85 EUR bzw. 85,40 % des eingeforderten Kommanditkapitals.

Der Net Asset Value (NAV) zum 31.12.2018 der Investmentgesellschaft beträgt 85,40 % des eingeforderten Kommanditkapitals bzw. EUR 1.810.413,12.

Als Grundlage für die Ermittlung des Anteilswertes und des NAV wurde das eingeforderte Kapital in Höhe von EUR 2.120.000,00 verwendet.

Der NAV bzw. Anteilswert ist darauf zurückzuführen, dass zum Stichtag bereits Kosten angefallen sind, wie Rechts- und Beratungskosten sowie Vergütungen für die Verwahrstelle, die prospektgemäß auf das vollständig platzierte Kommanditkapital angerechnet wurden.

Der derzeitige Stand des NAV lässt nach Auffassung der KVG keine Rückschlüsse auf den Anlageerfolg des Fonds zu, da sich der Fonds noch in der Platzierung befindet und die Höhe des NAV zum 31.12.2018 maßgeblich durch anfängliche Kosten beeinflusst ist.

##### Entwicklungs- und Verwendungsrechnung

Da die Komplementärin 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	-414.265,53
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	414.265,53
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitskonten	0,00
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

**Entwicklungsrechnung:**

	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-1.321,35
3. Mittelzufluss (netto)	2.226.000,00
a) Mittelzuflüsse (Gesellschaftereintritte)	2.226.000,00
b) Mittelabflüsse (Gesellschafteraustritte)	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-414.265,53
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	1.810.413,12

**Angabe der Haftungsverhältnisse**

Zum Abschlussstichtag bestehen keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB.

**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.

**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 Transaktions- und Initialkosten) als Prozentsatz zum durchschnittlichen Nettoinventarwert innerhalb eines Geschäftsjahres aus. Die Gesamtkostenquote ist erhöht, da sich die Gesellschaft im Geschäftsjahr noch in der Platzierungsphase befunden hat und der Nettoinventarwert entsprechend niedrig war. Die Gesamtkostenquote betrug im Geschäftsjahr 11,97%.

lage des Fonds zu berechnende feste Vergütung in Höhe von EUR 59.933,32. 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 KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von der Gesellschaft an sie geleisteten Vergütung.

Aus ihrer Verwaltungsvergütung zahlt die KVG der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG für die laufende Anlegerbetreuung des PI 4 eine jährliche Gebühr bis zur Höhe von 0,47 % der Bemessungsgrundlage nach Abschluss des Vertriebszeitraums. Die Vergütung wird somit der Fondsgesellschaft nicht zusätzlich belastet. Die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG kann für laufende Anlegerbetreuung Vertriebspartner einsetzen und Teile ihrer Vergütung an die jeweiligen Vertriebspartner zahlen.

Die KVG erhält für die Entwicklung des Fondskonzeptes 0,83 % des gezeichneten Kommanditkapitals ohne Agio inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Kosten betragen im Geschäftsjahr EUR 17.593,00.

Ferner erhält die KVG eine Einrichtungsgebühr in Höhe von 0,71 % des gezeichneten Kommanditkapitals ohne Agio inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Kosten betragen im Geschäftsjahr EUR 15.051,00.

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 EUR 243.800,00.

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 EUR 10.600,00.

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 EUR 18.869,00 ergebnismindernd berücksichtigt.

Die jährliche Vergütung der Verwahrstelle beträgt 0,18 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch EUR 35.640,00 p.a. Im Geschäftsjahr wurden zeitanteilig insgesamt EUR 11.880,01 zuzüglich Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Die Treuhänderin c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH, Hamburg, erhält für ihre laufende Treuhänderstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,23 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Die Aufwendungen für die jährliche Vergütung sind im Geschäftsjahr mit EUR 2.081,98 ergebnismindernd berücksichtigt worden.

Für die Übernahme der treuhänderischen Verwaltung der Kommanditanteile der Fondsgesellschaft erhält die Treuhänderin während der Platzierungsphase eine mit Ende der Platzierungsphase fällige einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % bezogen auf die Summe des platzierten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft. Die Treuhänderin kann Abschlagszahlungen nach Maßgabe des gezeichneten Kapitals verlangen. Im Geschäftsjahr sind Abschlagszahlungen in Höhe von EUR 5.300,00 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 0,04 % des durchschnittlichen Netto-Inventarwertes, jedoch maximal EUR 4.760,00. Im Geschäftsjahr wurden EUR 360,00 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 35.700,00 zuzüglich Umsatzsteuer abzüglich des Honorars gemäß Satz 1. Für das Rumpfgeschäftsjahr wurden zeitanteilig insgesamt EUR 14.161,00 berücksichtigt. Die Kosten der Buchführung sind im Geschäftsjahr mit EUR 469,47 ermittelt worden.

Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Pauschalvergütungen berechnet.

Transaktionskosten sind der Investmentkommanditgesellschaft im Geschäftsjahr nicht in Rechnung gestellt worden.

#### **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, für die besondere Regelungen gelten**

Schwer zu liquidierende Vermögensgegenstände waren zum Abschlussstichtag nicht vorhanden.

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

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 Änderungen des maximalen Umfangs des Leverages nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB**

Im Geschäftsjahr wurde der Leverage von der Investmentgesellschaft nicht in Anspruch genommen.

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

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum weder unmittelbar noch mittelbar Investments im Sinne des § 25 Abs. 5 KARBV getätigt.

## **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag, am 24.01.2019, wurde eine Objektgesellschaft, PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG, gegründet. In 2019 wurde bis zur Aufstellung des Lageberichts ein Objekt in Wilhelmshaven zum Kaufpreis von EUR 4.225.000 durch die Objektgesellschaft erworben.

## **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.

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 EUR 1.451.600,00.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betragen EUR 0,00.

Röthenbach a. d. Pegnitz, den 31. Juli 2019

*gez. Klaus Wolfermann*

*gez. Volker Schild*

## **D. LAGEBERICHT ZUM 31.12.2018**

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

#### **I.1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d.Pegnitz, (im Folgenden auch kurz: „PI 4“) ist ein geschlossenes Investmentvermögen in Form eines Publikums-AIF für Privatanleger.

Die Gründung erfolgte am 12. Januar 2018, die Handelsregistereintragung am 26. Januar 2018. Der beabsichtigte Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 18. Juli 2018 angezeigt. Am 20. Juli 2018 erfolgte die Genehmigung zum Vertrieb durch die BaFin. Der Vertrieb begann Mitte September und daraus resultierte die Annahme des ersten Zeichnungsscheins am 28. September 2018.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird für das Investmentvermögen mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaft/-en schwerpunktmäßig Wohnimmobilien erwerben, halten, aus der Bewirtschaftung Erträge zu generieren und die Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend zu veräußern. Der Publikums-AIF ist gewerblich konzipiert und vermittelt seinen Anlegern vorwiegend Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

### **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 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+1,2 %).

Das Platzierungsvolumen im Eigenkapital Segment bei Privatanlegern lag 2018 bei EUR 1,33 Mrd., wovon 47 % für inländische Immobilieninvestments akquiriert wurden .

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 Alternativenanlagen, ungebrochen hoch.

## II.2. Anlageziele und Anlagepolitik

Im Wesentlichen sollen für die Investmentgesellschaft Wohnimmobilien erworben werden, die vermietet werden und im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend wieder veräußert werden sollen. Mindestens 70 % des investierten Kapitals werden in Bestandsimmobilien und deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen investiert. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die jeweils über mindestens 500 Quadratmeter Mietfläche verfügen oder die jeweils einen Verkehrswert von mindestens EUR 1.000.000 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. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden. Ab der Eröffnung des Liquidationsverfahrens und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden.

Die Grundlaufzeit des AIF endet am 31.12.2026. Die Laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden.

Das geplante Kommanditkapital beträgt EUR 30 Millionen; maximal sind EUR 50 Millionen zulässig. Hinzu kommt Fremdkapital bis zur Höhe von 150 % des für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapitals.

Es ist geplant, die Investitionen über eine oder mehrere Objektgesellschaften vorzunehmen.

### Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren für die Investmentgesellschaft dienen:

- Angemessene Risikostreuung des Portfolios
- Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft
- Auszahlung an die Investoren
- Lage und Größe der Immobilie
- Mehrwert durch Sanierungen (Leerstand und Miethöhe)

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

<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: Kapital-markt-intern, Ausgabe 06/43. Jahrgang, 08-02-19

## II.3. Geschäftsverlauf

tisten) Hiervon waren zum Stichtag EUR 2.120.000,00 abgerufen. Auf diesen Betrag sind 14,69 % Initialkosten zulässig. Die dem AIF berechneten Initialkosten lagen unterhalb dieses Wertes.

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

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Investmentgesellschaft begann nach der Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin am 20. Juli 2018 und endet mit dem Erreichen des geplanten bzw. des maximalen Beteiligungskapitals, spätestens am 31.12.2021.

## II.4. Lage

### II.4.1. Ertragslage



Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG generiert Erträge aus der Bewirtschaftung von Immobilien.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 hat der Publikums-AIF noch keine Investitionen in Immobilien getätigt und daher noch keine Erträge aus Sachwerten erzielt. Die Aufwendungen belaufen sich auf EUR 414.265,53 (Vj. EUR 0,00). Davon betreffen EUR 243.800,00 (Vj. EUR 0,00) die Vertriebsvergütungen, EUR 59.933,32 (Vj. EUR 0,00) die Verwaltungsvergütung der KVG, EUR 32.644,00 (Vj. EUR 0,00) die Fondskonzeption, EUR 18.869,00 (Vj. EUR 0,00) die Marketingkosten, EUR 14.299,93 (Vj. EUR 0,00) die Rechts- und Beratungskosten, EUR 11.880,01 (Vj. EUR 0,00) die Verwahrstellenvergütung, EUR 10.600,00 (Vj. EUR 0,00) die Kosten der Eigenkapitaleinwerbung sowie EUR 22.239,27 (Vj. EUR 0,00) die sonstigen Aufwendungen. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit EUR ./ 414.265,53 (Vj. EUR 0,00) und ist auf die aufgelaufenen Kosten zurückzuführen.

#### II.4.2. Finanzlage

Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 450.566,14 (Vj. EUR 0,00). Es bestehen Einlageforderungen gegenüber Kommanditisten in Höhe von EUR 1.451.600,00 (Vj. EUR 0,00).

Dem stehen auf der Passiv-Seite Sonstige Rückstellungen EUR 8.620,00 (Vj. EUR 0,00) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 83.133,02 (Vj. EUR 0,00) gegenüber. Daraus resultiert ein Eigenkapital in Höhe von EUR 1.810.413,12 (Vj. EUR 0,00).

Als umlaufender Anteil nach gilt ein Euro des eingeforderten Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 2.120.000 (Vj. 0). Damit beträgt der Wert des umlaufenden Anteils zum 31.12.2018 EUR 0,85 (Vj. EUR 0,00) bzw. 85,64 % (Vj. 0,00 %) des eingeforderten Kommanditkapitals.

#### II.4.3. Vermögenslage

Der Net Asset Value (NAV) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2018 beträgt 85,640% (Vj. 0,00 %) des eingeforderten Kommanditkapitals bzw. EUR 1.810.413,12 (Vj. EUR 0,00). Dabei wurde das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 2.120.000,00 (Vj. EUR 0,00) der NAV Kalkulation zugrunde gelegt.

### III. Nachtragsbericht

In 2019 wurde bis zur Aufstellung des Lageberichts ein Objekt in Wilhelmshaven zum Kaufpreis von EUR 4.225.000 erworben.

### IV. Chancen- und Risikobericht

#### IV.1. Risikobericht

##### IV.1.1. Risikomanagementsystem

###### IV.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 jederzeit 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.

###### IV.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.

nagement 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.

## IV.1.2. Einzelrisiken

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 für andere AIF 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.

Der PI 4 hat einen Investitionsschwerpunkt in Wilhelmshaven. Die KVG ist davon überzeugt, dass unter Chance- und Risikogesichtspunkten dieser Standort attraktiv ist. Falls sich diese Einschätzung als nicht richtig erweist, besteht das Risiko, dass die geplanten Mieten und Verkaufspreise geringer als geplant ausfallen. Die KVG verfolgt die Standortentwicklung daher genau.

Das Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital ist ein weiteres Risiko für den AIF.

Bis zur Erstellung des Lageberichts konnten mehr als EUR 10 Millionen Eigenkapital eingeworben werden. Die Vertriebsbasis konnte mit dem Abschluss neuer Vertriebsvereinbarungen noch breiter aufgestellt werden, so dass mit einer durchschnittlichen Monatsplatzierungsleistung von ca. EUR 1,5 Millionen gerechnet werden kann.

Durch die Platzierungserfolge und die bisherige Fondsentwicklung im Vorgängerfonds PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist eine sehr gute Reputation der gesamten PI Pro-Investor Gruppe entstanden, die den Vertrieb ebenfalls unterstützt. Damit erscheint das Platzierungsziel im Zeichnungszeitraum realistisch erreichbar, sofern keine fondsfernden Ereignisse die Platzierung beeinträchtigen.

### 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 4 betreffende 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.

### Fremdfinanzierungsrisiken

Das Fremdfinanzierungsrisiko betrifft das Risiko, dass Fremdmittel nicht in geplanter Höhe und zu geeigneten Konditionen akquiriert werden können. Die Erfahrungen aus abgeschlossenen und angebotenen Finanzierungen für andere AIF in 2018 zeigen, dass es der KVG gelingt, Finanzierungen entsprechend der Anlagebedingungen zu erhalten.

In 2018 wurden bei dem PI 4 keine Fremdmittel bei Kreditinstituten aufgenommen.

### 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 4 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 4 nicht nachgekommen werden kann.

Einschlägige Zahlungsverpflichtungen bestehen nur im Bereich der Bankbestände und der noch ausstehenden Kapitaleinlagen. 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 bisher sonstigen Einforderungen fristgerecht beglichen. Das Ausfallrisiko wird hier ebenfalls als gering eingeschätzt.

Die übrigen Risiken, wie steuerliche Risiken, Gegenpartierisiken, Risiken aufgrund der Einführung des KAGB sowie die unmittelbaren Risiken für die Anleger sind aktuell von nachgeordneter Bedeutung. Einerseits hat die Gesellschaft bislang keine Immobilien (mittelbar über Objektgesellschaften) erworben, andererseits haben sich die gesetzlichen und marktorientierten Rahmenbedingungen im Betrachtungszeitraum nur unwesentlich verändert. Ergänzend sei auf die Risikobeschreibung des Prospekts verwiesen.

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

Das Objektbeschaffungsrisiko für das Gesellschaftskapital ist das zentrale Risiko für den AIF. Die Geschäftsführung der KVG pflegt daher einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und Hausverwaltungen sowie anderen Marktteilnehmern. Die Erfahrungen aus im Vorgängerfonds PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG angekauften bzw. aktuell erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG gelingt, Objekt entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben.

Der PI 4 hat durch den ersten Objektankauf derzeit einen Investitionsschwerpunkt in Wilhelmshaven. Die KVG ist davon überzeugt, dass unter Chance- und Risikogesichtspunkten dieser Standort attraktiv ist. Falls sich diese Einschätzung als nicht richtig erweist, besteht das Risiko, dass die geplanten Mieten und Verkaufspreise geringer als geplant ausfallen. Die KVG verfolgt die Standortentwicklung daher genau.

#### **IV.2. Chancenbericht**

Das Geschäftsmodell des PI 4 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 2019 konnte der AIF - über die in 2019 gegründete Objektgesellschaft- ein erstes Objekt zu attraktiveren Konditionen am Standort Wilhelmshaven erwerben. 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.

Die Zinslandschaft hat sich nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 kaum verändert.

#### **IV.3. Gesamtaussage**

ment. Der Fokus liegt in der Erzielung laufender Erträge aus dem Objekt und nachgeordnet in der Erwartung einer langfristigen Wertsteigerung.

Auch nach mittelbarem Erwerb des ersten Objektes im Geschäftsjahr 2019 geht die Geschäftsführung davon aus, die prospektierten Ertrags- und Renditeziele erreichen zu können.

#### **V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den im PI 4 bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Im Geschäftsjahr 2018 bestehen Forderungen aus eingeforderten Pflichteinlagen. Verbindlichkeiten werden voraussichtlich 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.

#### **VI. Tätigkeitsbericht**

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 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 Portfolioverwaltungstätigkeiten betreffen insbesondere die Portfolioplanung, -realisation und -kontrolle. Das Risikomanagement sieht die Durchführung von Risikoanalysen, -überwachungen und -steuerungen vor. In diesem Zusammenhang werden quantitative und qualitative Risikolimits 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.

Gemäß § 11 des Bestellungsvertrages 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.



Der Vertrag zwischen dem PI 4 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 4 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 Bestellungsvertrages stellt unter anderem die Aufhebung der KVG-Erlaubnis durch die BaFin nach § 39 KAGB dar.

Im Geschäftsjahr 2018 erhielt die KVG eine Vergütung in Höhe von EUR 59.933,32 (Vj. EUR 0,00).

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

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

## **VII. 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.

Für die Einrichtung der Fondsgesellschaft erhält KVG eine, mit Gestattung der Fondsgesellschaft fällige, einmalige Vergütung in Höhe von 0,71 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag.

Die KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,42 % 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 Berech-

ben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Als Zeitpunkt der Fondsauflage ist der Zeitpunkt der Annahme der ersten Beitrittserklärung durch die Treuhänderin definiert. Mit der Annahme der ersten Beitrittserklärung war die Fondsgesellschaft damit am 28. September 2018 aufgelegt.

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 1 Nr. 1.1 a) und b) der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2,38 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Analog erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Bruttoinvestitionsvolumens bei der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau.

Die genannten Vergütungen verstehen sich inklusive der Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr 2018 erhielt die KVG eine Vergütung in Höhe von EUR 59.933,32 (Vj. EUR 0,00).

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).

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

Aufgrund der Tatsache, dass sich der PI 4 noch in der Platzierungsphase befindet und keinerlei Investitionen getätigt hat, ist eine Übersicht über die Wertentwicklung während des Geschäftsjahres nicht repräsentativ. Daher wird auf die Angabe nach § 8 Abs. 4 KARBV i. V. m. Artikel 105 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 verzichtet. Ergänzend verweisen wir diesbezüglich auf die Angaben im Anhang zu der Anzahl der umlaufenden Anteile und dem Wert der Anteile.

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 31. Juli 2019

### **PI Komplementärs GmbH**

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*gez. Klaus Wolfermann*

*PI Komplementärs GmbH*

*gez. Volker Schild*



## E. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### Treptow und Partner

#### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz

#### Vermerk über die Prüfung des Abschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und des Lageberichts

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Januar bis zum 31. Dezember 2018 der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. 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 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 12. 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 Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Januar bis zum 31. Dezember 2018, 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 Abschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und des Lageberichts geführt hat.

##### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Abschlusses für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und de 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 Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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.



- schriften 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 Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 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.

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 Kenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, den 16. September 2019

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

*gez. Treptow, Wirtschaftsprüfer*

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

denden 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 31. Juli 2019

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*PI Komplementärs GmbH*

*gez. Klaus Wolfermann*

*PI Komplementärs GmbH*

*gez. Volker Schild*