



PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Röthenbach a.d.Pegnitz

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

bestehend aus Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

A. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

I. Grundlagen des Unternehmens

I.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

II. Wirtschaftsbericht

II.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

II.2. Anlageziele und Anlagepolitik

II.3. Geschäftsverlauf

II.4. Lage

III. Wesentliche Änderungen aus Vorjahren mit Folgewirkungen

IV. Prognosebericht

V. Chancen- und Risikobericht

V.1. Risikobericht

V.2. Chancenbericht

IV.3 Gesamtbewertung der Risikosituation

VI. Risikobemerkterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

VII. Tätigkeitsbericht

VIII. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

B. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

I. Jahresbilanz zum 31.12.2019

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

C. Anhang

- I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
- II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- D. Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- E. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- F. Sonstige Berichtsbestandteile

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 02. 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 Gewerbebetrieb.

II. Wirtschaftsbericht

II.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2019 insgesamt positiv entwickelt. Mit 0,6 %¹ war der Anstieg des preis- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) allerdings niedriger als im Vorjahr (+1,5 %).

Das Platzierungsvolumen im Eigenkapital Segment „Privatanleger und Immobilien Deutschland“ lag 2019 bei Mio. € 1.004 und damit Mio. € 200 höher als 2018.²

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 Alternativanlagen, ungebrochen hoch. Davon profitieren insbesondere kleinere Anbieter, die mit einer attraktiven Nischenstrategie attraktive Renditen erwirtschaften können, was angesichts der insgesamt am Immobilienmarkt hohen Nachfrage und den damit verbundenen gestiegenen Preisen für Sachwerte tendenziell schwieriger wird.

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 Neu-Errichtungsrisiko entfällt hierbei komplett. Vom ersten Tag an fließen die Erträge.

Aufgrund der hohen Ankaufspreise 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 Jahresnettokaltmiete) deutlich günstiger und führen zu entsprechend attraktiven laufenden Renditen. Diese sind die Basis für einen hohen und sicheren Cash-Flow für den Fonds.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 045 vom 14. Februar 2020; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/02/PD20_045_811.html?nn=206104

² Kapital-markt-intern, Ausgabe 9/44, S. 1



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.

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 und Miethöhe)
- Auszahlung an die Investoren. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

Für die Investmentgesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2019 Anlagegeschäfte getätigt. Nähere Informationen zur Tätigkeit der KVG befinden sich unter Punkt VII. Tätigkeitsbericht.

II.3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr war geprägt durch die mittelbaren Investitionen in 5 Immobilien durch die Objektgesellschaft.

Zum Stichtag betrug das platzierte Kapital EUR 30.670.000,00 (Vj. EUR 30.670.000,00). Hiervon waren EUR 0,00 (Vj. EUR 7.512.350,00) eingefordert. Die Fondsgesellschaft beendete die Platzierung im August 2018 mit einem Kommanditkapital von EUR 30.670.000,00.

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs wird von der Geschäftsleitung als günstig beurteilt.

II.4. Lage

II.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 2019 hat der Publikums-AIF 21 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 540.638,67 (Vj. EUR 3.568.875,60).

Davon betreffen EUR 363.234,31 (Vj. EUR 330.300,27) die Verwaltungsvergütung der KVG, EUR 42.787,54 (Vj. EUR 39.600,01) die Verwahrstellenvergütung und EUR 26.539,13 (Vj. EUR 7.500,00) die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie EUR 93.797,69 (Vj. EUR 3.191.475,32) sonstige Aufwendungen. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten EUR 46.744,59 (Vj. EUR 556,58), und Treuhandgebühren (EUR 43.819,85; Vorjahr: EUR 75.513,30). Die wesentlichen Kosten des Vorjahrs (Vermittlung des Kommanditkapitals EUR 2.429.605,00, Konzeptions- und Fondsstrukturierungskosten EUR 325.360,80, Aufwendungen für Marketing EUR 188.027,80 und Kosten der Eigenmitteleinwerbung EUR 105.635,00) fielen im Berichtsjahr nicht mehr an. Diesen Aufwendungen stehen sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 4.657,67 (Vj. EUR 731,89) gegenüber. Ferner beträgt das nicht realisierte Ergebnis EUR 944.634,77 (Vj. EUR ./ 2.144.857,93) aus der Veränderung des Beteiligungsansatzes aus der Objektgesellschaft. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit EUR 408.653,77 (Vj. EUR ./ 5.713.001,64).

Die im Vorjahr aufgestellten Prognosen wurden erreicht.

II.4.2. Finanzlage

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



Der Beteiligungsbuchwert an der Objektgesellschaft beträgt EUR 24.377.651,17 (Vj. EUR 16.164.016,40). Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 42.271,24 (Vj. EUR 700.195,10). Es bestehen Einlageforderungen gegenüber Kommanditisten in Höhe von EUR 0,00 (Vj. EUR 7.512.350,00) und Sonstige Forderungen EUR 739,15 (Vj. EUR 0,00).

Dem stehen auf der Passiv-Seite Sonstige Rückstellungen EUR 32.615,00 (Vj. EUR 17.850,00) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 171.825,53 (Vj. EUR 175.686,57), Einlageverbindlichkeiten gegenüber der Objektgesellschaft von EUR 856.000,00 (Vj. EUR 0,00) und übrige Verbindlichkeiten von EUR 0,00 (Vj. 1.532,00) gegenüber. Daraus resultiert ein aufsichtsrechtliches Eigenkapital in Höhe von EUR 23.360.221,00 (Vj. EUR 24.181.492,93).

II.4.3. Vermögenslage

Die Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG beträgt EUR 24.377.651,17 (Vj. EUR 16.164.016,40). Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 42.271,24 (Vj. EUR 700.195,10). Es bestehen keine Einlageforderungen gegenüber den Treuhänder-Kommanditisten (Vj. EUR 7.512.350,00) aus bereits von Kommanditisten eingezahlten Einlagen. Die übrigen Vermögensgegenstände betragen 739,15 (Vj. 0,00).

Dem stehen auf der Passiv-Seite Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung der Finanzbuchhaltung von EUR 32.615,00 (Vj. EUR 17.850,00), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 171.825,53 (Vj. EUR 175.686,57) und sonstige Verbindlichkeiten von EUR 856.000,00 (Vj. EUR 1.532,00) gegenüber. Letzere betreffen Auszahlungen von der Objektgesellschaft an den AIF. Unter Berücksichtigung des nicht durch Vermögens-einlagen gedeckten Verlustanteils der Gründungskommanditistin ergibt sich ein aufsichtsrechtliches Eigenkapital in Höhe von EUR 23.360.221,00 (Vj. EUR 24.181.492,93).

Der Net Asset Value (NAV) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2019 beträgt 76,17 % (Vj. 78,84 %) des Gesellschaftsvermögens.

Als umlaufender Anteil gilt ein Euro des eingeforderten Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt EUR 30.670.000 (Vj. EUR 30.670.000). Damit beträgt der Wert des umlaufenden Anteils zum 31.12.2019 EUR 0,76 (Vj. EUR 0,79) bzw. 76,17 % (Vj. 78,84 %) des eingeforderten Kommanditkapitals.

III. Wesentliche Änderungen aus Vorjahren mit Folgewirkungen

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen aus Vorjahren mit Folgewirkungen auf das Geschäftsjahr.

IV. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2020 wird von weiteren Investitionen in Immobilien - sei es durch Ankauf oder Sanierungsmaßnahmen - dominiert. Die Geschäftsleistung geht davon aus, dass die Wohnungen - insbesondere nach der Renovierung - weiterhin zu signifikant steigender Miete vermarktet werden können. Das Geschäftsmodell des AIF ist daher intakt.

V. Chancen- und Risikobericht

V.1. Risikobericht

V.1.1. Risikomanagementsystem

V.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.

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.

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: