



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

Röthenbach a.d.Pegnitz

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

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

A. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 Gewerbetrieb.

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 Alternativen, 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 Jahresnettokaltniete) 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 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 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. 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 € 30 Millionen; maximal sind € 50 Millionen zulässig. Hinzu kommt Fremdkapital bis zur Höhe von 150 % des für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapitals. Der AIF wurde zum 31. Mai 2020 mit einem gezeichneten Kapital von € 47,845 Mio. geschlossen.

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.

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

II.3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr war geprägt durch die mittelbaren Investitionen in zwei Immobilien durch die Objektgesellschaft sowie durch die Eigenmitteleinwerbung.

Zum Stichtag betrug das platzierte Kommanditkapital EUR 18.605.000 (Vj. EUR 2.120.000). Hiervon waren EUR 18.605.000 (Vj. EUR 2.120.000) eingefordert. Die Fondsgesellschaft beendete die Platzierung im Mai 2020 mit einem Kommanditkapital von EUR 47.845.000. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs wird von der Geschäftsleitung als günstig beurteilt.

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 2019 hat der Publikums-AIF zwei Investitionen in Immobilien getätigt und daher erste Erträge aus Sachwerten erzielt. Die Aufwendungen belaufen sich auf EUR 2.782.113,84 (Vj. EUR 414.265,53). Davon betreffen EUR 1.902.410,00 (Vj. EUR 243.800,00) die Vertriebsvergütungen, EUR 232.000,00 (Vj. EUR 59.933,32) die Verwaltungsvergütung der KVG, EUR 254.658,40 (Vj. EUR 32.644,00) die Fondskonzeption, EUR 147.169,40 (Vj. EUR 18.869,00) die Marketingkosten, EUR 62.304,09 (Vj. EUR 7.382,02) die Treuhandvergütung, EUR 43.207,06 (Vj. EUR 14.299,93) die Rechts- und Beratungskosten, EUR 35.640,00 (Vj. EUR 11.880,01) die Verwahrstellenvergütung, EUR 70.155,00 (Vj. EUR 10.600,00) die Kosten der Eigenkapitaleinwerbung sowie EUR 34.569,89 (Vj. EUR 14.857,25) die sonstigen Aufwendungen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit EUR ./ 2.776.957,17 (Vj. EUR ./ 414.265,53) und ist auf die aufgelaufenen Kosten zurückzuführen.

Die im Vorjahr aufgestellten Prognosen wurden erreicht.

II.4.2. Finanzlage

Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 155.255,92 (Vj. EUR 450.566,14). Es bestehen Einlageforderungen gegenüber Kommanditisten in Höhe von EUR 402.078,75 (Vj. EUR 1.451.600,00) und Sonstige Forderungen gegenüber dem Treuhänder EUR 10.436.921,34 (Vj. EUR 0,00) sowie gegenüber der Objektgesellschaft EUR 4.963,70 (Vj. EUR 0,00).



Dem stehen auf der Passiv-Seite Sonstige Rückstellungen EUR 24.560,41 (Vj. EUR 8.620,00) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 292.803,50 (Vj. EUR 83.133,02), Einlageverbindlichkeiten gegenüber der Objektgesellschaft von EUR 1.600.000,00 (Vj. EUR 0,00) und übrige Verbindlichkeiten von EUR 53.550,00 (Vj. 0,00) gegenüber. Daraus resultiert ein aufsichtsrechtliches Eigenkapital in Höhe von EUR 16.032.820,56 (Vj. EUR 1.810.413,12).

Die Liquiditätslage des AIF ist gesichert. Die Fondsgesellschaft ist im Geschäftsjahr 2019 jederzeit allen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen.

II.4.3. Vermögenslage

Neben den Barmitteln und Barmitteläquivalenten besteht das Vermögen noch aus dem Ansatz der Beteiligung an der Objektgesellschaft. Der Beteiligungsansatz an der unterjährig gegründeten PI Pro Investor 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG betrug zum 31.12.2019 EUR 7.004.514,76. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Zuführung von Eigenkapital an das Tochterunternehmen, die damit Immobilien erwarb. Das aus der Neubewertung der Objektgesellschaft resultierende positive Ergebnis betrug lediglich EUR 3.514,76.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 10.436.921,34 (Vj. EUR 0,00) betreffen Einzahlungen der Anleger auf das Treuhandkonto. Daneben werden noch EUR 402.078,75 (Vj. EUR 1.451.600,00) eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen ausgewiesen.

Die Passiva bestehen aus den drei Positionen Sonstige Rückstellungen (EUR 24.560,41 Vj. EUR 8.620,00), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 292.803,50, Vj. EUR 83.133,02), anderen Verbindlichkeiten gegenüber dem Tochterunternehmen (EUR 1.600.000,00; Vj. EUR 0,00) und sonstige Verbindlichkeiten (EUR 53.550,00; Vj. EUR 0,00) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (EUR 16.032.820,56, Vj. EUR 1.810.413,12). Hier zeigt sich der sehr erfreuliche Vertriebsserfolg im Geschäftsjahr 2019.

Der PI 4 ist - mit Ausnahme der genannten Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Verbindlichkeiten in geschäftsgewöhnlich geringem Umfang - ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen werden zur Finanzierung von Immobilien grundsätzlich auf der Ebene der Tochtergesellschaft aufgenommen. In 2019 wurden bislang noch keine Bankdarlehen aufgenommen.

Als umlaufender Anteil nach gilt ein Euro des eingeforderten Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 18.605.000 (Vj. 2.120.000). Damit beträgt der Wert des umlaufenden Anteils zum 31.12.2019 EUR 0,85 (Vj. EUR 0,85) bzw. 86,17 % (Vj. 85,640%) des eingeforderten Kommanditkapitals.

Der Net Asset Value (NAV) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2019 beträgt 86,17 % (Vj. 85,640 %) des eingeforderten Kommanditkapitals bzw. EUR 16.032.820,56 (Vj. EUR 1.810.413,12). Dabei wurde das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 18.605.000 (Vj. EUR 2.120.000,00) der NAV Kalkulation zugrunde gelegt.

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 weiter steigendem Eigenkapital und den damit verbundenen Investitionen in Immobilien dominiert. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Wohnungen - insbesondere nach 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 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.

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.

Die KVG hat die Interne Revision an die Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen, ausgelagert. Es ergaben sich in 2019 mangels schwerwiegender Mängel keine unverzüglichen Berichtspflichten.

V.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, Gegenparteiisiken, 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 konnte EUR 47,845 Millionen Eigenkapital eingeworben werden und damit weit mehr als geplant (EUR 30 Millionen). Der AIF wurde im Frühjahr 2020 mit diesem Betrag geschlossen. Das Platzierungsrisiko besteht demnach nicht mehr.

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 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.

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 2019 zeigen, dass es der KVG gelingt, Finanzierungen entsprechend der Anlagebedingungen zu erhalten.

In 2019 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, Gegenparteirisiken, 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.

Auswirkung von COVID-19 auf den AIF

Nennenswerte Auswirkungen des COVID-19 Erregers auf den AIF konnten bislang nicht festgestellt werden. Dies liegt u.a. daran, dass der Fonds überwiegend preiswerte Mietwohnungen besitzt. In gewissem Maße führt das Virus dazu, dass sich die Fertigstellung von Renovierungen verzögert. Dem begegnet die KVG durch die Ausweitung ihres Netzwerkes an lokalen Handwerksunternehmen. Die Wertentwicklung der Fondsimmobilen ist derzeit stabil, da die Nachfrage nach Wohnimmobilien mangels Anlagealternativen unverändert hoch ist.

V.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 erwerbenden Immobilien zeigen, dass es der KVG gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben.

Der PI 4 hat durch den ersten Objektkauf 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.

V.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 auch nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2019 kaum verändert.

V.3. Gesamtbewertung der Risikosituation

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.

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

Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, das die Geschäftsführung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Bilanzstichtag und für das folgende Geschäftsjahr nicht erkennbar.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Im Geschäftsjahr 2019 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.

VII. 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 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.

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 Bestellsungsvertrages stellt unter anderem die Aufhebung der KVG-Erlaubnis durch die BaFin nach § 39 KAGB dar.

Im Geschäftsjahr 2019 erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 232.000,00 (Vj. EUR 59.933,32), eine Transaktionsgebühr in Höhe von insgesamt EUR 230.492,00 (Vj. EUR 0,00) sowie eine Konzeption- und Strukturierungsgebühr in Höhe von EUR 254.658,40 (Vj. EUR 32.644,00), also insgesamt EUR 717.150,40 (Vj. EUR 92.577,32). Die genannten Vergütungen verstehen sich inklusive der Umsatzsteuer.

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

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

VIII. 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 Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die KVG jedoch eine Mindestvergütung in Höhe von 232.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats 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 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.

Im Geschäftsjahr 2019 erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 232.000,00 (Vj. EUR 59.933,32), eine Transaktionsgebühr in Höhe von insgesamt EUR 230.492,00 (Vj. EUR 0,00) sowie eine Konzeption- und Strukturierungsgebühr in Höhe von EUR 254.658,40 (Vj. EUR 32.644,00), also insgesamt EUR 717.150,40 (Vj. EUR 92.577,32).

Die genannten Vergütungen verstehen sich inklusive der Umsatzsteuer.

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 acht (Vj. sechs) Mitarbeiter der KVG EUR 461.852,66 (Vj. EUR 297.959,93).



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 368.952,66 (Vj. EUR 376.379,83).

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 27. Juli 2020

PI Komplementärs GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

gez. Volker Schild

gez. Klaus Wolfermann

I. Jahresbilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	7.004.514,76	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) täglich verfügbare Bankguthaben	155.255,92	450.566,14
3. Forderungen		
a) eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	402.078,75	1.451.600,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.441.885,04	0,00
	18.003.734,47	1.902.166,14

Passivseite

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
B. Passiva		
1. Rückstellungen	24.560,41	8.620,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	292.803,50	83.133,02
b) aus anderen Verbindlichkeiten	1.653.550,00	0,00
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		



	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	18.605.000,00	2.120.000,00
ac) nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	0,00	0,00
ad) Entnahmen	-314.721,50	-1.321,35
b) Kapitalrücklage	930.250,00	106.000,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	3.514,76	0,00
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-414.265,53	0,00
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.776.957,17	-414.265,53
	18.003.734,47	1.902.166,14

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

	2019	2018
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	5.156,67	0,00
= Summe der Erträge	5.156,67	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-235.648,01	-59.933,32
c) Verwahrstellenvergütung	-35.640,00	-11.880,01
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.800,00	-6.000,00
e) Sonstige Aufwendungen	-2.493.025,83	-336.452,20
- Summe der Aufwendungen	-2.782.113,84	-414.265,53
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.782.113,84	-414.265,53
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.776.957,17	-414.265,53
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	17.082,85	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00



	2019	2018
	EUR	EUR
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-13.568,09	0,00
-Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.514,76	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.773.442,41	-414.265,53

C. Anhang

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Übertragung der Verwaltung

Die PI Fondsmanagement GmbH & Co.KG, Röthenbach a.d. Pegnitz verwaltet als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. § 1 Abs. 16 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB das Investmentvermögen der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Firmensitz laut Registergericht:	Röthenbach an der Pegnitz
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Nürnberg
Register-Nummer:	HRA 18150

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage sonstiger von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellter Informationen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG. Die Objektgesellschaft erwirbt Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird.

Barmittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind zu Verkehrswerten angesetzt. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

Latente Steuern wurden nach der Nettomethode ermittelt. Im Fall eines Aktivüberhangs wurde vom Ansatzwahlrecht in der Form Gebrauch gemacht, dass kein Ansatz erfolgt. Passive latente Steuerüberhänge wurden - soweit vorhanden - unter Beachtung der Wesentlichkeit bilanziert. Die Bewertung erfolgte in diesen Fällen mit dem künftig geltenden Steuersatz.

**Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen (net-
	in Euro	to)
A. Vermögensgegenstände		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	7.004.514,76	43,69
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	155.255,92	0,97
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
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	10.843.963,79	67,64
Summe Vermögensgegenstände	18.003.734,47	112,29
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	292.803,50	1,83



	Geschäftsjahr 31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen (net-to)
A. Vermögensgegenstände	in Euro	in %
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.653.550,00	10,31
II. Rückstellungen	24.560,41	0,15
Summe Schulden	1.970.913,91	12,29
C. Fondsvermögen	16.032.820,56	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Die Gesellschaft investiert nicht direkt in Wohn- und Geschäftshäuser. Sie beteiligt sich an Objektgesellschaften (Immobilien-Gesellschaften).

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Bezeichnung der Gesellschaft	PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Röthenbach a. d. Pegnitz
Gesellschafter	PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (100 %iger Kommanditist), PI Komplementärs GmbH (Komplementär)
Einlage (Haftenlage)	Euro 70.010,00
Einlage (Kommanditkapital)	Euro 7.001.000,00
ausstehende Einlage zum 31.12.2019	Euro 1.600.000,00
Eigenkapital zum 31.12.2019	Euro 7.001.000,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	Euro 4.963,70

In der Gesellschaft befinden sich 2 Häuser in Wilhelmshaven mit insgesamt 72 Wohnungen.

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf Euro 155.255,92.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von Euro 10.843.963,79 betreffen mit Euro 4.963,70 Forderungen gegen die PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG, mit Euro 402.078,75 ausstehende Einlagen Kommanditkapital (Forderungen an Kommanditisten) und mit Euro 10.436.921,34 sonstige Vermögensgegenstände.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von Euro 24.560,41 wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzten sich wie folgt zusammen:

	EUR
Vergütung Treuhändern	4.254,48
Vergütung Komplementärin	3.645,93
Prüfungskosten	10.115,00



	EUR
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	6.545,00
Gesamt	24.560,41

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultieren aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf Euro 292.803,50. Die anderen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2019 Euro 1.653.550,00 und betreffen in Höhe von Euro 1.600.000,00 die zum Bilanzstichtag noch ausstehende Einlage in das Kommanditkapital der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.776.957,17
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.776.957,17
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	1.810.413,12
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-313.400,15
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	17.309.250,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.776.957,17
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.514,76
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	16.032.820,56

Darstellung der Kapitalanteile der einzelnen Kommanditisten und des Komplementärs nach § 17 Gesellschaftsvertrag



	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	in EUR	in EUR	in EUR
1. Kapitalkonto I	0,00	18.605.000,00	18.605.000,00
2. Kapitalkonto II	0,00	-314.721,50	-314.721,50
3. Rücklagenkonto (Agio)	0,00	930.250,00	930.250,00
4. Ergebnissonderkonto	0,00	-3.191.222,70	-3.191.222,70
5. handelsrechtliches Eigenkapital	0,00	16.029.305,80	16.029.305,80
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	3.514,76	3.514,76
	0,00	16.032.820,56	16.032.820,56

Entwicklung der handelsrechtlichen Ergebnissonderkonten

Stand 01.01.	in EUR -414.265,53
Verlust 2019	in EUR -2.776.957,17
Stand 31.12.	in EUR -3.191.222,70

Angaben zum Nettoinventarwert

	2019	2018
	in Euro	in Euro
Wert des Gesellschaftsvermögens	16.032.820,56	1.810.413,12
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	861,75	853,97

Auf eine vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre nach § 14 KARBV wird im Geschäftsjahr 2019 verzichtet, da der Abschluss 2018 erstmals nach den Regelungen des KAGB i.V.m. KARBV aufgestellt wurde. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von Euro 16.032.820,56 umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von Euro 16.032.820,56 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt Euro 861,75 je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Intalkosten im Verhältnis zum Nettoinventarwert) beträgt 4,57 Prozent. Der durchschnittliche Nettoinventarwert (Euro 8.921.616,84) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen zum 31. Dezember 2018 (Euro 1.810.413,12) sowie zum 31. Dezember 2019 (Euro 16.032.820,56) ermittelt.

Sonstige Angaben**Verzeichnis der Käufe von über Objekt-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV**

a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Heinrichstraße 2, 4, 6, 8 Lilienburgstraße 20, 22, 24, 26, 31a,31b, 31c, 31d
b. Art der Immobilie	fünf Mehrfamilienhäuser
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Heinrichstraße 2, 4, 6, 8: Zum 31.12.2019 sind noch keine Projekt- und Bestandsentwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Lilienburgstraße 20, 22, 24, 26, 31a,31b, 31c, 31d: Komplettsanierungen
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.10.2019
f. Bau-/Umbaujahr	Heinrichstraße 2, 4, 6, 8: um 1960



	Lilienburgstraße 20, 22, 24, 26, 31a,31b, 31c, 31d: um 1926
g. Grundstücksgröße (m ²)	9.924 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 4.736 m ²
j. Verkehrswert in EUR	4.360.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Heinrichstraße 2, 4, 6, 8
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: 114.394 €
	RND: 40 Jahre
	Lilienburgstraße 20, 22, 24, 26, 31a,31b, 31c, 31d
- Restnutzungsdauer	Rohertrag: 212.175 €
	RND: 55 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	542.723,44
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	38,59%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	24,70%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	unbefristet vermietet

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von Euro 2.782.113,84, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von Euro 1.902.410,00 resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von Euro 232.000,00 für die Kapitalerwerb in Höhe von Euro 70.155,00, für die Konzeption in Höhe von Euro 254.658,40, für das Marketing in Höhe von Euro 147.169,40, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von Euro 35.640,00, für die Treuhandvergütung in Höhe von Euro 62.304,09, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von Euro 5.950,00 sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von Euro 11.850,00 angefallen.

Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

Gewinnvortrag

Der Gewinnvortrag zum 31.12.2019 beträgt Euro 0,00. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Nachtragsbericht

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO den internationalen Gesundheitsnotstand aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus ausgerufen. Seit dem 13. März 2020 stuft die WHO die Verbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Der weitere Verlauf der Ausbreitung des Coronavirus und die von den Regierungen weltweit und in Deutschland ergriffenen drastischen Eindämmungsmaßnahmen werden zu einer Abschwächung der wirtschaftlichen Entwicklung führen.

Die Folgen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft werden ständig analysiert und überwacht. Derzeit lassen sich noch keine gravierenden Auswirkungen feststellen.

Eine verlässliche betragsmäßige Schätzung der möglichen Auswirkungen der Corona-Krise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ist aufgrund der bestehenden hohen Unsicherheit der weiteren Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich nach Schluss des Geschäftsjahres ereignet haben, sind nicht eingetreten.



Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die PI Komplementärs GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt Euro 3.645,93 brutto.

Geschäftsführer der PI Komplementärs GmbH sind Klaus Wolferrmann und Volker Schild.

Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

Name	PI Komplementärs GmbH
Sitz	Röthenbach a. d. Pegnitz
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 Euro

Vorschlag über die Verwendung des Ergebnisses

Der handelsrechtliche Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro 2.776.957,17 wurde in Höhe von Euro 2.777.006,55 den Kapitalkonten der Treuhandkommanditisten belastet und in Höhe von Euro 49,38 dem Kapitalkonto der PI Beteiligungs UG gutgeschrieben.

Unterschrift der Geschäftsführung

Röthenbach a. d. Pegnitz, den 27. Juli 2020

PI Komplementärs GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

gez. Volker Schild

gez. Klaus Wolferrmann

D. Versicherung der gesetzlichen Vertreter / Bilanzzeit zum Jahresbericht 2019

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, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Röthenbach a. d. Pegnitz, den 27. Juli 2020

PI Komplementärs GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

gez. Volker Schild

gez. Klaus Wolferrmann



E. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PT Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie den Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PT Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 des 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.

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 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. Lerner 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 (TDW) 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.

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 2019 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 (TSAE) 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 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) 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.

Dülmen, den 17. September 2020

HAHNE
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Diplom-Kauffrau Dr. Gabriele Hahne, Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des vorstehenden Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form, bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

F. Sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 19.11.2020 festgestellt.