



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

Röthenbach a.d.Pegnitz

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

bestehend aus Lagebericht, Jahresabschluss, Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis

A. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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

V.3 Gesamtbewertung der Risikosituation

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

VII. Tätigkeitsbericht

VIII. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

B. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

I. Jahresbilanz zum 31.12.2020

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

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 2020

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.

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

II. Wirtschaftsbericht

II.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2020 insgesamt aufgrund des COVID-19 Erregers negativ entwickelt. Mit $-5,0\%$ ¹ des preis- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) rutschte die deutsche Wirtschaft in eine tiefe Rezession. Immobilien-Investments betrafen in 2020 wie im Vorjahr 2019 ca. 72 % des Platzierungsvolumens bei geschlossenen Sachwertanlagen für Privatanleger. Damit blieb der Anteil der geschlossenen Immobilieninvestments (unabhängig von der Rechtsform) seit 2019 auf einem hohen Niveau. In absoluten Zahlen ergab sich für Immobilien gegenüber 2019 ein leichter Rückgang von ca. 16 % analog zum Gesamtmarkt.

Nachdem geschlossene Immobilienangebote für Privatanleger im Jahr 2019 die Schwelle von 1,5 Mrd. € überschritten hatten sowie AIF und Vermögensanlagen im Segment 'Immobilien Deutschland' über die 1-Mrd.-€-Hürde kletterten, lag das Jahr 2020 in etwa auf dem ordentlichen Niveau von 2017.²

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. Daran änderte auch der COVID-19 Erreger nichts.

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.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 045 vom 14. Januar 2021; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html

² Kapitalmarkt intern, Ausgabe 08/45. Jahrgang; <https://www.kapital-markt-intern.de/start/aktuelles/k-mi-platzierungszahlen-2020-betongold-weitgehend-solide/>

Leistungsindikatoren

Als Leistungsindikatoren für die Investmentgesellschaft dienen:

- Günstiger Ankaufspreis
- Lage und Größe der Immobilie



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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

II.3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr war geprägt durch die mittelbaren Investitionen in zwei Immobilien durch die Objektgesellschaft sowie die weitere Umsetzung von Investitionen in objektverbessernde Maßnahmen zum Beispiel Renovierung und Sanierung von Gebäuden und/oder Wohnungen, die sich im Objektbestand befinden.

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

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs wird von der Geschäftsleitung trotz der Herausforderungen durch den COVID-19 Erreger und seine Folgen insgesamt als solide betrachtet. Die Pandemie und ihre Folgen sorgte unter anderem für Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsprozessen aber auch bei Baumaßnahmen oder der Renovierung von Wohnungen. Auch musste eine außerplanmäßige Abwertung einer kleineren Immobilie auf den Verkehrswert vorgenommen werden, die noch nicht renoviert werden konnte. Andererseits blieben die Mietverhältnisse stabil und die Preise für Wohnungsmieten und -eigentum sind im Geschäftsjahr gestiegen. In der Summe haben die positiven Faktoren die Beeinträchtigungen überwogen.

Die Geschäftsleitung beurteilt die Entwicklung des Geschäftsverlaufs als zufriedenstellend.

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 2020 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 499.281,49 (Vj. EUR 540.638,67). Davon betreffen EUR 367.862,16 (Vj. EUR 377.514,31) die Verwaltungsvergütung der KVG, EUR 42.988,31 (Vj. EUR 42.787,54) die Verwahrstellenvergütung und EUR 36.184,03 (Vj. EUR 26.539,13) die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie EUR 52.246,99 (Vj. EUR 93.797,69) sonstige Aufwendungen. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen EUR 5.887,24 (Vj. EUR 46.744,59) Rechts- und Beratungskosten, und EUR 43.244,70 (Vj. EUR 43.819,85) Treuhandgebühren. Diesen Aufwendungen stehen in diesem Geschäftsjahr keine sonstigen betrieblichen Erträge (Vj. 4.657,67) gegenüber. Das handelsrechtliche Ergebnis beträgt TEUR -499. Das nicht realisierte Ergebnis beträgt EUR 2.770.055,20 (Vj. EUR 944.634,77) aus der Veränderung des Beteiligungsansatzes aus der Objektgesellschaft. Das aufsichtsrechtliche Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit EUR 2.270.773,71 (Vj. EUR 408.653,77).

Die im Vorjahr aufgestellten Prognosen wurden erreicht.

II.4.2. Finanzlage

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, den fälligen Zahlungsverpflichtungen fristgemäß nachzukommen. Für die Umsetzung weiterer Maßnahmen ist auf Ebene der Objektgesellschaft geplant, im Rahmen der zulässigen Grenzen weitere Fremdmittel aufzunehmen.

II.4.3. Vermögenslage

Die Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG beträgt EUR 27.147.706,37 (Vj. EUR 24.377.651,17). Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 40.413,04 (Vj. EUR 42.271,24). Die übrigen Vermögensgegenstände betragen 739,14 (Vj. 739,15).

Dem stehen auf der Passiv-Seite Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung der Finanzbuchhaltung von EUR 28.115,00 (Vj. EUR 32.615,00) und sonstige Rückstellungen EUR 1.469,86 (Vj. EUR 0,00), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 73.778,95 (Vj. EUR 171.825,53) und sonstige Verbindlichkeiten von EUR 2.681.000,00 (Vj. EUR 856.000,00) gegenüber. Letztere betreffen Auszahlungen von der Objektgesellschaft an den AIF. Unter Berücksichtigung des nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteils der Gründungskommanditistin ergibt sich ein aufsichtsrechtliches Eigenkapital in Höhe von EUR 24.404.494,74 (Vj. EUR 23.360.221,03).

Der Net Asset Value (NAV) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2020 beträgt 79,57 % (Vj. 76,17 %) 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 31.12.2020 EUR 0,80 (Vj. EUR 0,76) bzw. 79,57 % (Vj. 76,17 %) des eingeforderten Kommanditkapitals.



III. Wesentliche Änderungen aus Vorjahren mit Folgewirkungen

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr. Der PI 3 ist voll investiert.

IV. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2021 wird von weiteren Investitionen in Sanierungsmaßnahmen dominiert. Dies hat Auswirkungen auf die geplante Aufnahme von Fremdkapital, da die Objekte erst dann zu attraktiven Konditionen finanziert werden können, wenn sie saniert und vermietet sind. Dann gibt es noch eine Auswirkung auf das nicht realisierte Ergebnis, das im Wesentlichen von den Immobilienbewertungen des externen Sachverständigen abhängig ist. Letzterer bewertet in der Sanierung befindliche Objekte, die aufgrund der Baumaßnahmen häufig einen erheblichen Leerstand aufweisen, mit Risikoabschlägen. Sobald die Objekte saniert und infolgedessen die Leerstände beseitigt sind, entfallen die Abschläge.

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Wohnungen nach den Renovierungen weiterhin zu signifikant steigenden Mieten vermarktet werden können. Das Geschäftsmodell des AIF erscheint daher intakt.

Weitere Angaben

Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Anlageziele und der Anlagepolitik.

Die für die Erfüllung des Gesellschaftszwecks angebotenen Geschäftspartner bleiben unverändert.

Potenzielle Berufshaftungsrisiken der KVG sind unverändert durch eine Berufshaftpflichtversicherung abgedeckt.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragenen Verwaltungsfunktionen bestehen unverändert.

Die Bewertungsverfahren für die Bewertung von Vermögensgegenständen bleiben unverändert.

Es ergaben sich keine Veränderungen des Liquiditätsmanagements, der Steuerung der Liquidität sowie der Rücknahmerechte.

Das Risikoprofil der Beteiligung sowie die zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Systeme sind unverändert.

Hinsichtlich der fairen Behandlung der Anleger gibt es keine Änderungen.

Das Verfahren und die Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen sind unverändert.

Hinsichtlich der Offenlegung der Informationen gemäß § 23 Abs. 4 und 5 KARBV gibt es keine Veränderungen.

Es gibt keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der abgeschlossenen Verträge bzw. in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle.

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.

V.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 im Jahr 2020 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-, Marktpreis-, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, steuerliche Risiken, Gegenpartierisiken, Finanzierungsrisiken, Adressausfallrisiken, Risiken aufgrund der Einführung des KAGB und unmittelbare Risiken des Anlegers.

Marktpreisrisiken

Die Immobilienmärkte befinden sich weiter im Aufschwung. Die Nachfrage übersteigt in vielen Fällen das Angebot. Der PI 3 ist bereits voll in Immobilien investiert, profitiert daher von weiter steigenden Immobilienpreisen.

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 den vorgeschriebenen Prozessen zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Bei dieser Prüfung werden die Zielinvestments geprüft, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Anlageobjekts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

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

Auch steigen derzeit die Baukosten u.a. aufgrund von steigenden Rohstoffkosten unerwartet überproportional. Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht mit der gewünschten Rendite vermieten lassen. Dem begegnet die KVG wenn möglich mit dem Abschluss von Rahmenverträgen, die einen Pauschalpreis je Wohnung festlegen. Der PI 3 hat einen Investitionsschwerpunkt in Wilhelmshaven. Die KVG ist davon überzeugt, dass unter Chance- und Risikogesichtspunkten dieser Standort attraktiv ist. Der wesentliche Standortvorteil ist der im Vergleich zu anderen Standorten günstige Einkaufspreis bei relativ stabiler Bevölkerungsentwicklung und damit anhaltender Nachfrage. Falls sich diese Einschätzung als nicht richtig erweist, besteht das Risiko, dass die geplanten Mieten nicht in dem Umfang realisiert werden können oder auch Verkaufspreise geringer als geplant ausfallen. Die KVG verfolgt die Standortentwicklung daher genau, die bislang überwiegend positiv verläuft.

Operationelle Risiken

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

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

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

Die Investmentkommanditgesellschaft hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenskonflikten zwischen der KVG und dem AIF sowie Dienstleistern des AIF kommen. Die Interessenkonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind gemäß Mitarbeitervereinbarung dazu verpflichtet jede Art von Interessenkonflikt offen zu legen, unabhängig davon, ob dieser Interessenkonflikt den Mitarbeiter selbst, einen von ihm betreuten AIF oder eines sonstigen in der Unternehmensgruppe befindlichen AIF betrifft. Die derzeitigen operativen Risiken liegen im Bereich des Mietausfalls, die bei Objektübernahme durch den AIF entstehen. Beispielsweise könnten Mieter die vereinbarte Miete nach Eigentümerwechsel weiter an den bisherigen Vermieter bezahlen. Auch könnten Mieter in einem Konflikt hinsichtlich der Mietsache stehen, der dem AIF nicht in vollem Umfang bekannt ist. Dem begegnet die KVG einerseits durch eine umfangreiche Due Diligence im Rahmen des Objektankaufs, der Durchführung der Erwerberabrechnung nach Nutzen-/Lastenübergang und anschließend durch eine direkte Kommunikation zu den Mietern. Diese wird mit der PI-Gruppe eigenen Hausverwaltungsgesellschaft gesteuert und durchgeführt, die nach geeigneten Standards tätig ist.

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



Dies mündete im Risiko, dass die Fristen zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht eingehalten werden. Dieses Risiko trat für das Geschäftsjahr 2020 erneut ein, wenngleich in deutlich verringertem Maße. Inzwischen sind die Prozesse im Rechnungswesen der Objektgesellschaft, das von der Hausverwaltung geführt wird, eingespielt. Zusätzlich verstärkte die KVG das Rechnungswesen durch die Hinzuziehung eines externen professionellen Buchhaltungsdienstleisters. Im Ergebnis konnte die Mietbuchhaltung im Vergleich zum Vorjahr erheblich frühzeitiger an die Finanzbuchhaltung übergeben werden.

Aktuelle Auswertungen aus der Buchhaltung sind darüber hinaus eine Voraussetzung für die Aufnahme von Fremdkapital, das zur Erzielung der prospektierten Ertragsziele notwendig ist. Der Ausfall des zunächst beauftragten Dienstleisters des Fonds hat hier erheblichen Rückstau verursacht. Auch aus diesem Grunde war der Aufbau der Hausverwaltungsgesellschaft als Lieferant der Nebenbuchhaltungsdaten und die konsequente Übernahme der operativen Aufgaben notwendig.

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

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

Fremdfinanzierungsrisiken

Das Fremdfinanzierungsrisiko betrifft das Risiko, dass Fremdmittel nicht in geplanter Höhe und zu geeigneten Konditionen akquiriert werden können. In 2020 wurden Fremdmittel bei Kreditinstituten in der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG aufgenommen. Die Erfahrungen aus abgeschlossenen und angebotenen Finanzierungen in 2020 zeigen, dass es der KVG gelingt, Finanzierungen entsprechend der Anlagebedingungen zu erhalten.

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Zum Abschlussstichtag verfügt die PI 3 über ausreichend liquide Mittel um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Adressausfallrisiken

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

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

Bei einem Objekt fiel der Immobiliendienstleister in den Vorjahren aus. Daraus ergab sich eine Minderleistung am zu renovierenden Haus. Die Bemühungen der KVG, den Immobiliendienstleister zur Erfüllung seiner Vertragspflichten zu bewegen, wurden im Geschäftsjahr eingestellt. Buchhalterisch wurde eine Abwertung des betroffenen Hauses im Anlagevermögen in Höhe von EUR 677.383,41 auf den gutachterlichen Wert zum 31.12.2020 vorgenommen. Die KVG hat rechtliche Schritte gegen den Immobiliendienstleister zur Durchsetzung ihrer Ansprüche eingeleitet. Im Jahr 2021 konnte eine Vergleichsvereinbarung zwischen beiden Parteien geschlossen werden, die auch zu einem signifikanten Zahlungseingang bzw. Ertrag beim PI 3 führte. Buchhalterisch wurde der Ertrag aber nicht im Geschäftsjahr 2020 erfasst, da die Vergleichsvereinbarung als wertbegründend im Jahr 2021 betrachtet wird.

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

Auswirkungen von COVID-19 auf den AIF

Die Auswirkungen des COVID-19 Erregers auf den AIF sind insgesamt überschaubar. Da der Fonds überwiegend preiswerte Wohnungen besitzt, die an Mieter mit eher niedrigem Einkommen vermietet sind, die überproportional von Kurzarbeit und damit Einnahmehausfällen betroffen sind, kommt es zu erhöhten Mietausfällen. Auch die Renovierungskosten steigen, da die Handwerksbetriebe vollbeschäftigt sind und sich die Kosten für Baustoffe erhöhen. Aufgrund der Vollbeschäftigung kommt es zu verzögerten Fertigstellungen von Renovierungen. Dem versucht die KVG durch die Ausweitung ihres Netzwerkes an lokalen, aber auch überregionalen Handwerksunternehmen zu begegnen.

Andererseits ist Wertentwicklung der Fondsimmobilien positiv, da die Nachfrage nach Wohnimmobilien mangels Anlagealternativen unverändert hoch ist. Außerdem vermietet der AIF preiswerten Wohnraum und das ist derzeit gefragt.

V.1.3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage



Das Objektbeschaffungsrisiko für das Gesellschaftskapital war das zentrale Risiko für den AIF und beschreibt das Risiko einer nicht ausreichenden Wertentwicklung der Immobilien durch zu hohe Anschaffungskosten, sowie einer nicht die Erwartungen erfüllenden laufenden Rendite. Im Jahr 2020 konnte der AIF zwei Immobilien entsprechend den Kriterien der Anlagebedingungen erwerben. Weitere Ankäufe sind nicht vorgesehen. Das Objektbeschaffungsrisiko besteht damit nicht mehr. Es werden aber Investitionen in die Objekte vorgenommen. Durch den derzeitigen Boom im Immobilienmarkt steigen die Rohstoffpreise und es herrscht Vollbeschäftigung im Bauhandwerk. Das Virus COVID-19 hat zu keiner Entlastung in dieser Situation gesorgt. Daher sieht die KVG derzeit das zentrale Risiko in Bauzeitüberschreitungen und steigenden Baukosten. Dem begegnet die KVG wenn möglich durch Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerksunternehmen und dem 2019 gegründeten Baudienstleistungsunternehmen in der PI-Gruppe.

Die derzeitigen Risiken liegen daneben im Bereich des Mietausfalls. Dem begegnet die KVG einerseits durch eine umfangreiche Due Diligence im Rahmen des Objektankaufs, der genauen Prüfung von Mietinteressenten vor Neuvermietung und anschließend durch eine direkte Kommunikation zu den Mietern. Hier unterstützt die zur PI-Gruppe gehörende Hausverwaltungsgesellschaft.

Der Einsatz von kleineren und mittleren Bauunternehmen bedingt das Risiko, dass die zu leistenden Zahlungen nicht dem tatsächlichen Baufortschritt entsprechen und im Fall der Insolvenz des Bauunternehmens der AIF überzahlt hat. Dieses Risiko hat sich in einem Fall materialisiert, was zu einer außerplanmäßigen Abwertung eines Objekts in Höhe von EUR 677.383,41 geführt hat. Rechtsmittel wurden eingelegt und führten zu einem Vergleich, dessen Ertrag im Jahr 2021 gebucht wurde. Die KVG führt ein angemessenes Baucontrolling durch. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Baumaßnahmen schwerpunktmäßig standardisiert sind. Außerordentlichen Anforderungen kann die PI Gruppe durch das eigene Baudienstleistungsunternehmen pragmatisch entgegenreten und so zeitlich bedingte Risiken handelbar gestalten.

Der PI 3 hat einen Investitionsschwerpunkt in Wilhelmshaven. Die KVG ist davon überzeugt, dass unter Chancen- und Risikogesichtspunkten dieser Standort attraktiv ist. Dies hat sich bereits im Verlauf der Fondslaufzeit durch steigende Objektwerte in den Immobilienbewertungen eines externen Gutachters bestätigt. Falls sich diese Einschätzung als nicht richtig erweist, besteht das Risiko, dass die geplanten Mieten nicht in dem Umfang realisiert werden können oder auch Verkaufspreise geringer als geplant ausfallen. Die KVG verfolgt die Standortentwicklung daher genau.

V.2. Chancenbericht

Das Geschäftsmodell des PI 3 besteht im Erwerb günstiger Immobilien, die teilweise entwickelt und anschließend langfristig im Bestand gehalten werden. Dieses Vorgehen ist mit viel Aufwand verbunden und aufgrund der Kleinteiligkeit des Immobilienportfolios nicht für jeden Wettbewerber durchführbar. Da keine weiteren Ankäufe vorgesehen sind, soll der AIF von weiteren Wertsteigerungsmaßnahmen im Bestand, angemessenen Mietanpassungen und allgemeinen Immobilienpreiserhöhungen profitieren.

Im Jahr 2020 konnte der AIF - über die Objektgesellschaft - Darlehen zu attraktiveren Konditionen als geplant aufnehmen. Die Zinslandschaft hat sich auch nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 kaum verändert.

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

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

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. Teilweise werden Wohnungen auch saniert und die Miete entsprechend gesteigert. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Mieterhöhungen nicht in vollem Umfang realisiert werden können. Die KVG prüft daher vor jeder Sanierung einer Wohnung, ob die zu erzielende Miete marktgerecht ist.

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

Auch nach den vorgenannten mittelbaren Investitionen geht die Geschäftsführung davon aus, die prospektierten Ertrags- und Renditeziele erreichen zu können. Hierfür sind die geplanten Investitionen in die Immobilien, i.W. Renovierungsarbeiten in den Immobilien notwendig, aber auch Nutzung von Ausbaureserven durchzuführen. Finanziert werden müssen diese Investitionen über die geplante und aufsichtsrechtlich zulässige Aufnahme von weiterem Fremdkapital.

Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, dass 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 3 bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

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 3 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG wurde die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (KVG) bestellt und mit der kollektiven Vermögensverwaltung im Sinne des KAGB beauftragt.

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

Der KVG obliegt insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens. Dabei umfasst die Tätigkeit der KVG die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die administrativen Tätigkeiten.



Die 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.

Die Geschäftstätigkeit der KVG für den Fonds war im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch den Erwerb von zwei Investitionsobjekten, der Sanierung des Immobilienbestands und dem Aufbau bzw. der Unterstützung einer Immobilienverwaltung.

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

Die KVG hat die Funktionen des Datenschutzbeauftragten, des Geldwäschebeauftragten, der internen Revision, die Finanzbuchhaltung sowie die IT auf externe Unternehmen ausgelagert.

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

Im Geschäftsjahr 2020 erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 353.582,16 (Vj. EUR 363.234,31). Es wird auf den Abschnitt „VIII. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft“ verwiesen.

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

Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden im Abschnitt „II.2. Anlageziele und Anlagepolitik“ genannt. Zur Übersicht über die Wertentwicklung des AIF wird auf die Ausführungen unter II.4. Lage verwiesen.

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 (ohne Agio).

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

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

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

Sämtliche vorstehenden Vergütungen verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 353.582,16 (Vj. EUR 363.234,31).

Im Geschäftsjahr 2020 belief sich die Belastung des PI 3 mit Kosten durch die KVG sowie durch die Verwahrstelle auf insgesamt TEUR 397. Dabei setzt sich dieser Betrag wie folgt zusammen:

| Vergütungsart | Vergütungsbetrag (TEUR) |
|------------------------------------|----------------------------|
| Jährliche Fixvergütung | 354 |
| Verwahrstellenvergütung zzgl. USt. | 43 |
| Gesamte Verwaltungskosten | 397 |

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.

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

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. fünf) Mitarbeiter - ohne Risktaker - der KVG EUR 195.912,37 (Vj. EUR 92.900,14). Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden keine Carried Interest Zahlungen oder fondsbezogenen Vergütungen geleistet.

Auch die Risktaker, die Kontrollfunktionen übernehmen, erhalten zunächst keine variable Vergütung. Die fixen Vergütungen der durchschnittlich drei (Vj. fünf) Risktaker (inkl. Geschäftsführung) betragen EUR 297.786,24 (Vj. EUR 376.379,83) im Jahr 2020.

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 11. August 2021

PI Komplementärs GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

gez. Volker Schild

gez. Klaus Wolferrmann

I. Jahresbilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 |
|---|------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Aktiva | | | |
| 1. Beteiligungen | | 27.147.706,37 | 24.377.651,17 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente | | | |
| a) täglich verfügbare Bankguthaben | | 40.413,04 | 42.271,24 |
| 3. Forderungen | | | |
| a) eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | | 739,14 | 739,15 |
| 5. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten | | 11.812,00 | 11.772,00 |
| | | 27.200.670,55 | 24.432.433,56 |

Passivseite

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 |
|--|------------|-----|------------|
| | EUR | EUR | EUR |

B. Passiva

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Rückstellungen | 29.584,86 | 32.615,00 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 73.778,95 | 171.825,53 |
| b) aus anderen Verbindlichkeiten | 2.681.000,00 | 856.000,00 |
| 3. Eigenkapital | | |
| a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital | | |
| aa) Kommanditkapital | 30.669.000,00 | 30.669.000,00 |
| ab) nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlage | 0,00 | 0,00 |
| ac) Entnahmen | -3.062.350,00 | -1.835.890,00 |
| b) Kapitalrücklage | 1.533.450,00 | 1.533.450,00 |
| c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung | 2.770.055,20 | 944.634,77 |
| d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag | -6.994.566,97 | -7.403.220,74 |
| e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -499.281,49 | -535.981,00 |
| | 27.200.670,55 | 24.432.433,56 |

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| | EUR | EUR |
| I. Investmenttätigkeit | | |
| 1. Erträge | | |
| a) Sonstige betriebliche Erträge | 0,00 | 4.657,67 |
| = Summe der Erträge | 0,00 | 4.657,67 |
| 2. Aufwendungen | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | 0,00 | 0,00 |
| b) Verwaltungsvergütung | -367.862,16 | -377.514,31 |
| c) Verwahrstellenvergütung | -42.988,31 | -42.787,54 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -36.184,03 | -26.539,13 |
| e) Sonstige Aufwendungen | -52.246,99 | -93.797,69 |
| = Summe der Aufwendungen | -499.281,49 | -540.638,67 |

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| | EUR | EUR |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | -499.281,49 | -535.981,00 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -499.281,49 | -535.981,00 |
| 5. Zeitwertänderung | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 3.372.817,24 | 1.471.244,19 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | 0,00 | 0,00 |
| c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten | -602.762,04 | -526.609,42 |
| =Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | 2.770.055,20 | 944.634,77 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | 2.270.773,71 | 408.653,77 |

C. Anhang

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Geschäftsjahr 2020 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 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

| | |
|----------------------------------|---|
| Firmenname laut Registergericht: | PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG |
| Firmensitz laut Registergericht: | Röthenbach an der Pegnitz |
| Registereintrag: | Handelsregister |
| Registergericht: | Nürnberg |
| Register-Nummer: | HRA 17607 |

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

| A. Vermögensgegenstände | Geschäftsjahr 31.12.2020 | Anteil am Fondsvermögen (netto) |
|--|--------------------------|---------------------------------|
| | in Euro | 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 | 27.147.706,37 | 111,24 |
| 2. Minderheitsbeteiligungen | 0,00 | 0,00 |
| III. Liquiditätsanlagen | | |
| 1. Bankguthaben | 40.413,04 | 0,17 |
| 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 | 739,14 | 0,00 |
| Summe Vermögensgegenstände | 27.188.858,55 | 111,41 |
| B. Schulden | | |

| A. Vermögensgegenstände | Geschäftsjahr 31.12.2020 | Anteil am Fondsvermögen (netto) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| | in Euro | in % |
| 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 | 73.778,95 | 0,30 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 2.681.000,00 | 10,99 |
| II. Rückstellungen | 29.584,86 | 0,12 |
| Summe Schulden | 2.784.363,81 | 11,41 |
| C. Fondsvermögen | 24.404.494,74 | 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

Die Gesellschaft hält eine 100%ige Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG in Röthenbach a.d. Pegnitz. Der Wert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2020 27.147.706,37 Euro.

| | |
|------------------------------------|--|
| Bezeichnung der Gesellschaft | PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG |
| Sitz der Gesellschaft | Röthenbach a.d. Pegnitz |
| Gesellschafter | PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (100%iger Kommanditist) PI Komplementärs GmbH (Komplementär) |
| Einlage (Hafteinlage) | Euro 250.000,00 |
| Einlage (Kommanditkapital) | Euro 25.581.000,00 |
| ausstehende Einlage zum 31.12.2020 | Euro 0,00 |
| Eigenkapital zum 31.12.2020 | Euro 23.259.841,35 |
| Ergebnis des Geschäftsjahres | Euro ./ 1.293.559,38 |

In der Gesellschaft befindet sich 1 Haus in Viersen mit 5 Hausaufgängen und 36 Wohnungen. In Essen befinden sich 2 Häuser mit 4 Hausaufgängen, 56 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten. In Wilhelmshaven befinden sich 29 Häuser mit 51 Hausaufgängen, 316 Wohnungen und 28 Gewerbeeinheiten. In Ilsenburg (Harz) befindet sich 1 Haus mit 2 Hausaufgängen, 29 Wohnungen und 1 Versammlungsraum.

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezem ber 2020 auf 40.413,04 Euro.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 739,14 Euro betreffen Forderungen aus Verwahrstellenvergütungen für das Jahr 2019.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 29.584,86 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

| | EUR |
|---|------------------|
| Prüfungskosten | 10.115,00 |
| Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen | 18.000,00 |
| Vergütung Verwahrstelle | 1.469,86 |
| Gesamt | 29.584,86 |

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 2020 auf 73.778,95 Euro. Die anderen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2020 2.681.000,00 Euro, sie bestehen gegenüber der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 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 2020 bis 31. Dezember 2020 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 | -499.281,49 |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten | 0,00 |
| 3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten | -499.281,49 |
| 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 | 23.360.221,08 |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr | 0,00 |
| 2. Zwischenentnahmen | -1.226.800,00 |
| 3. Mittelzufluss (netto) | |
| a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten | 0,00 |
| b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten | 0,00 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | -499.281,49 |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 2.770.055,20 |



| | EUR |
|--|---------------|
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 24.404.494,74 |

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

| | Komplementär in EUR | Kommanditisten in EUR | Gesamt in EUR |
|---|------------------------|--------------------------|------------------|
| 1. Kapitalkonto I | 0,00 | 30.670.000,00 | 30.670.000,00 |
| 2. Kapitalkonto II | 0,00 | -3.062.450,00 | -3.062.450,00 |
| 3. Rücklagenkonto (Agio) | 0,00 | 1.533.500,00 | 1.533.500,00 |
| 4. Ergebnissonderkonto | 0,00 | -6.303.261,63 | -6.303.261,63 |
| 5. handelsrechtliches Eigenkapital | 0,00 | 22.837.788,37 | 22.837.788,37 |
| 6. kumulierte nicht realisierte Gewinne | 0,00 | 1.566.706,37 | 1.566.706,37 |
| | 0,00 | 24.404.494,74 | 24.404.494,74 |

Entwicklung der handelsrechtlichen Ergebnissonderkonten

| | |
|--------------|----------------------|
| Stand 01.01. | in EUR -5.803.980,14 |
| Verlust 2020 | in EUR -499.281,49 |
| Stand 31.12. | in EUR -6.303.261,63 |

Angaben zum Nettoinventarwert

| | 2020 in Euro | 2019 in Euro | 2018 in Euro |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Wert des Gesellschaftsvermögens | 24.404.494,74 | 23.360.221,03 | 24.181.492,93 |
| Wert des Anteils | 0,80 | 0,76 | 0,79 |

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 24.404.494,74 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 24.404.494,74 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt Euro 0,80 je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum Nettoinventarwert) beträgt 2,05 Prozent. Der durchschnittliche Nettoinventarwert (23.882.357,88 Euro) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen zum 31. Dezember 2019 (23.360.221,03 Euro) sowie zum 31. Dezember 2020 (24.404.494,74 Euro) ermittelt.

Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB

Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB

Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft fiel im Geschäftsjahr nicht an.



Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurde eine Pauschalvergütung geleistet an die Komplementärin in Höhe von 14.280,00 Euro.

Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB

Rückvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft an Dritte wurden im Geschäftsjahr nicht geleistet.

Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge dem AIF berechnet.

Angaben nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 3 KAGB und § 300 Abs. 1 und 2 KAGB

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. fünf) Mitarbeiter- ohne Risktaker - der KVG 195.912,37 Euro (Vj. 92.900,14 Euro). Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden keine Carried Interest Zahlungen oder fondsbezogenen Vergütungen geleistet. Auch die Risk Taker, die Kontrollfunktionen übernehmen, erhalten zunächst keine variable Vergütung. Die fixen Vergütungen der durchschnittlich drei (Vj. fünf) Risk Taker (inkl. Geschäftsführung) betragen 297.786,24 Euro (Vj. 376.379,83 Euro) im Jahr 2020. Da der AIF voll platziert ist und die Investitionsphase weit fortgeschritten ist, hat sich das Risikoprofil des AIF zum 31.12.2020 im Vergleich zum Risikoprofil des Prospekts verändert. Weggefallen sind die Risiken der Objektbeschaffung, der Risikostreuung und der Rückabwicklung von Kaufverträgen. Das Risiko durch Covid 19 wird in der Risikobeurteilung ausführlich beschrieben. Zur Risikosteuerung setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine für sie entwickelte Spezialsoftware ein.

Der Leverage wird nach der Brutto- und Commitment-Methode berechnet. Nach der Bruttomethode beträgt der Leverage 1,30 und nach der Commitmentmethode 1,33.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Die Gesellschaft hat für die Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.300.000,00 Euro der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG gegenüber der Volksbank Wilhelmshaven eG eine Patronatserklärung abgegeben, nach welcher die Gesellschaft sich verpflichtet rückständige Zahlungen auszugleichen. Die Gesellschaft rechnet in Kenntnis der wirtschaftlichen Lage und der Liquiditätslage der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung. Das entsprechende Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2020 mit 2.190.549,06 Euro.

Sonstige Angaben

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

| | |
|--|---|
| a. Lage der Immobilie | Viersen Hermannstr. 23, 25, 27, Dr. Heggen Str. 17, 19 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Balkone, Grundrissänderung im DG, Parkplatzpflasterung, Wohnungssanierungen, Dach- und Fassadenschäden beseitigen |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.06.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | 1973 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 2.963 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 3.009 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 4.000.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 239.952 |
| - Restnutzungsdauer | 48 Jahre |



| | |
|--|--|
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 385.699,21 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 17,66 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 10,56 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 54,58 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | Essen |
| | Limbecker Platz 9 |
| b. Art der Immobilie | Büro-, Wohn- und Geschäftshaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Umbau Gewerbefläche zu Wohnungen, Erweiterung der Zahnarztpraxis |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.06.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | 1979 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 698 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 1.269 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 784 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 4.300.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 281.435 |
| - Restnutzungsdauer | 39 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 411.352,58 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 34,87 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 22,35 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 50,78 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| | Gewerbe: unbefristet und befristet bis 31.12.2020, 14.08.2021, 31.12.2022, 31.01.2023, 31.10.2025 und 31.08.2030 |
| a. Lage der Immobilie | Essen |
| | Walmanger 32-34a |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus / Apartmenthaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Komplettsanierung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.01.2019 |
| f. Bau-/Umbaujahr | 1972 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 1.705 m ² |



| | |
|--|--|
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.675 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 3.390.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. -Rohertrag in EUR | ca. 196.980 |
| - Restnutzungsdauer | 35 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 229.526,37 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 43,56 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 36,96 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 68,56 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | Wilhelmshaven Börgerweg 5,7,9,11,13,15,17,19,21,12,14,16,18 Freiligrathstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhausanlage |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Dachausbau, Gartenanteil für EG, Wohnungssanierungen, Fahrrad- und Müllhäuschen |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.05.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1964 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | ca. 16.721 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 5.985 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 7.400.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 456.442 |
| - Restnutzungsdauer | 35 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 698.588,67 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 3,82 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 3,49 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 51,06 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN Bismarckstraße 109-111 |



| | |
|--|--|
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Fenster austausch, Wohnungssanierungen, Rückbau Glasbausteine im Treppenhaus, Pflaster abgesackt, Außentreppen, Kellerabgänge mit Türen, Haustüren |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.08.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1967 / 1968 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 1.488 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.595 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.700.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. -Rohertrag in EUR | ca. 113.644 |
| - Restnutzungsdauer | 38 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 156.447,61 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 12,89 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 8,30 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 63,49 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN |
| | Mozartstraße 41 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Fenster austausch, Wohnungssanierungen, Fassade, Ertüchtigung Brandschutz, Umrüstung von Öl- auf Gas-Heizung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.08.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | 1920er Jahre |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 1.049 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.541 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.750.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. -Rohertrag in EUR | ca. 127.525 |
| - Restnutzungsdauer | 38 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 156.447,61 |



| | |
|--|---|
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 36,04 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 35,58 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 63,49 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN |
| | Gökerstraße 27-29 und Bismarckstraße 66 |
| b. Art der Immobilie | Wohn- und Geschäftshaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Fenster austausch, Wohnungssanierungen, Fassade, Dachrinnen, Haustüren, Klingeln, Büroerweiterung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.10.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1956 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 952 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 511 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 2.002 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 2.000.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. -Rohertrag in EUR | ca. 152.041 |
| - Restnutzungsdauer | 38 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 177.455,68 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 7,60 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 9,56 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 49,07 % |
| | Wohnen: unbefristet und befristet bis zum 31.10.2021 und 30.11.2021 |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: unbefristet und befristet bis zum 31.05.2023 |
| a. Lage der Immobilie | Wilhelmshaven |
| | Rheinstraße 188 und Annenstraße 9-9a |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Wohnungssanierungen, neue Haustüren |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.10.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1905 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 661 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |



| | |
|--|--|
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.386 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.550.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 93.814 |
| - Restnutzungsdauer | 48 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 144.829,04 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 16,62 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 17,53 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 49,07 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN |
| | Ebertstraße 158 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Wohnungssanierungen |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.10.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1963 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 800 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 645 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 620.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 43.727 |
| - Restnutzungsdauer | 38 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 56.902,35 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 11,91 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 11,77 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 49,07 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet und befristet bis 30.11.2021 |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN |
| | Bülowstraße 3 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Wohnungssanierungen, neue Thermen |



| | |
|--|---|
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.10.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1960 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 733 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 95 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 648 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 760.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 51.857 |
| - Restnutzungsdauer | 38 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 67.771,94 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 14,28 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 13,72 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 49,07 % |
| | Wohnen: unbefristet |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN Bordumstraße 2 (Börsenstraße 112) |
| b. Art der Immobilie | Wohn- und Geschäftshaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Haustüren, Klingeln, Außenanlage, Wohnungssanierungen |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.10.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1971 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 737 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 169 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 464 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 560.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 39.538 |
| - Restnutzungsdauer | 38 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 46.032,75 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 12,55 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 15,08 % |



| | |
|--|---|
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 49,07 % |
| | Wohnen: unbefristet |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: befristet bis zum 31.01.2022 |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN |
| | Uhlandstraße 5-5a |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Sanierungsverfahren durchgeführt (2005), Haustüren, Klingeln, Außenanlage, Fensteraustausch, Sanierung des Hinterhauses |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.10.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | zu Beginn des 20. Jahrhunderts, nach Beschädigungen Wiederaufbau (gem. Angabe in der Ankaufsbewertung um 1960) |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 497 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 785 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 550.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 63.112 |
| - Restnutzungsdauer | 45 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 67.771,96 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 49,58 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 50,08 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 49,07 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | Wilhelmshaven |
| | Bismarckstraße 170-170a |
| b. Art der Immobilie | Wohn- und Geschäftshaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Dachausbau, Komplettsanierung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.10.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1968 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 693 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 253 m ² |



| | |
|--|---------------------------------------|
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 567 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.000.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 69.160 |
| - Restnutzungsdauer | 43 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 81.447,24 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 40,30 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 40,06 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 49,07 % |
| | Wohnen: unbefristet |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: befristet bis zum 31.06.2030 |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN Gökerstraße 50-50a |
| b. Art der Immobilie | Bürogebäude als Teileigentum |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Komplettsanierung |
| d. Art der Nutzung | Gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.10.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1964 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | ca. 1.659 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 2.773 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | 0 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.350.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 192.456 |
| - Restnutzungsdauer | 50 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 149.871,54 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 44,08 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 52,85 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | noch keine Finanzierung abgeschlossen |
| | Wohnen: unbefristet |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: befristet bis zum 31.12.2020 |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN Börsenstraße 41 |



| | |
|--|--|
| b. Art der Immobilie | Wohn- und Geschäftshaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Abriss Hinterhaus und Komplettsanierung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.11.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1950 als Wiederaufbau |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 600 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 150 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 690 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 250.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. -Rohertrag in EUR | ca. 91.260 |
| - Restnutzungsdauer | 50 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 47.782,93 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 100,00 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 100,00 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | noch keine Finanzierung abgeschlossen |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Derzeit hat das Objekt eine Leerstandsquote von 100 %. |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN |
| | Hamburger Straße 1a und Schillerstraße 58 |
| b. Art der Immobilie | Wohn- und Geschäftshaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Entkernung und Komplettsanierung, Aufzugsanlage, Balkonanbau |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.11.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1940 als Luftschutz-Hochbunker, Wiederaufbau und Umbau für die Nutzung als Wohngebäude ca. 1952 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 1.100 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 179 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.017 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.600.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 109.624 |
| - Restnutzungsdauer | 50 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 85.227,87 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 86,97 % |



| | |
|--|---|
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 81,53 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | noch keine Finanzierung abgeschlossen Wohnen: derzeitige Sanierungsarbeiten verhindern eine Nutzung. |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: befristet bis zum 31.12.2020, 14.04.2022 Und 31.12.2024 |
| a. Lage der Immobilie | Wilhelmshaven Börsenstraße 43 und Kieler Straße 5 |
| b. Art der Immobilie | Wohn- und Geschäftshaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Komplettsanierung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.11.2018 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1938 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 1.473 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 764 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.435 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 950.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. -Rohertrag in EUR | ca. 144.355 |
| - Restnutzungsdauer | 35 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 134.754,49 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 51,44 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 61,09 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 49,07 % Wohnen: unbefristet |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: befristet bis zum vorläufig 30.11.2020 und 31.03.2022 |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN Rheinstraße 192 und Ruserstraße 11 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus mit Gewerbeinheit im EG |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Sanierung der Wohnungen vor Neuvermietung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.04.2019 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1910, Modernisierungen 2011 und 2014 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 718 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 221 m ² |



| | |
|--|--|
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.154 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.440.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. -Rohertag in EUR | ca. 97.140 |
| - Restnutzungsdauer | 53 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 145.795,08 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 5,09 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 4,75 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 50,77 % |
| | Wohnen: unbefristet |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: befristet bis 30.11.2021 |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN Grenzstraße 1 und Marktstraße 69 |
| b. Art der Immobilie | Wohn- und Geschäftshaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Sanierung der Wohnungen vor Neuvermietung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.08.2019 |
| f. Bau-/Umbaujahr | Marktstraße 69: um 1929 Grenzstraße 1: um 1957 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 480 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | ca. 244 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 416 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.200.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertag in EUR | ca. 90.856 |
| - Restnutzungsdauer | 39 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 102.059,44 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 0,98 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 0,60 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 57,11% |
| | Wohnen: unbefristet |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Gewerbe: befristet bis 31.07.2021, 31.12.2021 und 30.01.2021 |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN Bremer Straße 165, 167, 169, 171 und Wilhelm-Krüger-Straße 50 |



| | |
|--|--|
| b. Art der Immobilie | fünf Mehrfamilienhäuser |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Komplettsanierung, Dachgeschossausbau und geplanter Parkflächenbau |
| d. Art der Nutzung | Mehrfamilienhäuser als Wohnanlage |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.08.2019 |
| f. Bau-/Umbaujahr | 1963 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 5.920 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.247 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.880.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 117.879 |
| - Restnutzungsdauer | 50 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 115.679,75 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 72,50 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 65,23 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 52,95 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN Rheinstraße 114 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Sanierung von Leerstandswohnungen, Renovierung des Treppenhauses und Sanierung der Fassade |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.08.2019 |
| f. Bau-/Umbaujahr | 1952/1953 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 2.076 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.345 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.320.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 85.478 |
| - Restnutzungsdauer | 49 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 124.551,22 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 36,46 % |



| | |
|--|--|
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 37,51 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | 61,24 % |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |
| a. Lage der Immobilie | WILHELMSHAVEN |
| | Müllerstraße 61 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Komplettsanierung |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 01.01.2020 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1930 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 658 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 586 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 340.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen | |
| k. - Rohertrag in EUR | ca. 59.772 |
| - Restnutzungsdauer | 50 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 28.582,90 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 100,00 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 100,00 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | noch keine Finanzierung abgeschlossen |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Derzeit hat das Objekt eine Leerstandsquote von 100 %. |
| a. Lage der Immobilie | ILSENBURG |
| | Kastanienallee 32 |
| b. Art der Immobilie | Mehrfamilienhaus |
| c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | Wohnungssanierungen |
| d. Art der Nutzung | Wohnwirtschaftl. Nutzung |
| e. Erwerbsdatum der Immobilien | 15.01.2020 |
| f. Bau-/Umbaujahr | um 1907 |
| g. Grundstücksgröße (m ²) | 5.937 m ² |
| h. Nutzfläche Gewerbe (m ²) | 0 m ² |
| i. Nutzfläche Wohnen (m ²) | ca. 1.448 m ² |
| j. Verkehrswert in EUR | 1.300.000,00 |



Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen

| | |
|--|---------------------------------------|
| k. -Rohertrag in EUR | ca. 105.304 |
| - Restnutzungsdauer | 44 Jahre |
| l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR | 136.170,26 |
| m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche | 15,87 % |
| n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete | 12,79 % |
| o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts | noch keine Finanzierung abgeschlossen |
| p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren | Wohnen: unbefristet |

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 499.281,49 Euro, die im Wesentlichen aus Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 353.582,16 Euro bestehen. Daneben sind Aufwendungen für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 42.988,31 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 43.244,70 Euro, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 20.170,30 Euro sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 14.538,80 Euro 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 31.12.2020 beträgt 0,00 Euro. 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 Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Nachtragsbericht

Der von der Weltgesundheitsorganisation WHO aufgrund des Ausbruchs des COVID-19 Erregers ausgetragene internationale Gesundheitsnotstand ist auch im Jahr 2021 noch nicht beendet. Phasen mit niedrigerer Inzidenz und Lockerungen staatlicher Maßnahmen wechseln mit Phasen höherer Inzidenz und verstärkten staatlichen Maßnahmen.

Die Auswirkungen auf die Gesellschaft sind, aufgrund der Anlagestrategie des Fonds, preiswerten Wohnraum zu bewirtschaften, überwiegend indirekt. Die Mieter der im Fondsvermögen befindlichen Wohnungen verfügen häufig über geringe Einkommen und sind überproportional von Kurzarbeit betroffen, was Einnahmehinbußen auf bereits niedrigem Niveau nach sich zieht. Daher ist das Begleichen der laufenden Miete für die betroffenen Mieter aufgrund der Pandemie schwieriger geworden.

Andererseits wurde die Asset-Klasse Wohnimmobilien verstärkt von Investoren als sicherer Hafen entdeckt. Die Immobilienpreise steigen auch im Jahr 2021. Dies ist einerseits positiv für die Wertentwicklung der Bestandsimmobilien, aber andererseits sind die Kosten für Baustoffe in 2021 gestiegen, da einer steigenden Nachfrage aufgrund von Lieferkettenproblemen ein begrenztes Angebot gegenübersteht. Im Ergebnis erhöhen sich die Anschaffungskosten der Immobilien, da der Fonds noch in die Objekte investiert.

Die Investitionstätigkeit ist im Jahr 2021 auch aufgrund von COVID-19 gebremst. Baugenehmigungsprozesse und Bankfinanzierungen benötigen aktuell mehr Zeit, auch Handwerksbetriebe sind nicht immer sofort verfügbar. Die geringere Investitionstätigkeit hat auch eine negative Auswirkung auf die Akquisition von weiteren Bankdarlehen. Um günstige Darlehensbedingungen zu erzielen, ist die vollständige Sanierung von den Immobilien notwendig und diese verzögerte sich bei einzelnen Objekten in 2021.

Somit resultieren vom COVID-19 Erreger sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die KVG und die von ihr verwalteten AIF. Die Gesellschaft beobachtet den weiteren Verlauf der Pandemie genau.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich nach dem Schluss des Geschäftsjahrs 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 14.280,00 Euro brutto.

Geschäftsführer der PI Komplementärs GmbH sind Klaus Wolfermann 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 499.281,49 Euro wurde den Kapitalkonten der Treuhandkommanditisten belastet.

Unterschrift der Geschäftsführung

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 11. August 2021

PI Komplementärs GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

gez. Volker Schild

gez. Klaus Wolferrmann

D. Versicherung der gesetzlichen Vertreter / Bilanzzeit zum Jahresbericht 2020

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 11. August 2021

PI Komplementärs GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

gez. Volker Schild

gez. Klaus Wolferrmann

E. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

HAHNE REVISIONS- UND TREUHANDGESELLSCHAFT MBH. DÜLMEN

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PI Pro Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment- KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PT Pro Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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. 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 RGB 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 mehr 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 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, zum 31. Dezember 2020 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 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 Entnahme 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 30. November 2021

**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 03.03.2022 festgestellt.