



---

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

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

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

### II. Wirtschaftsbericht

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

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2020 insgesamt aufgrund des COVID-19 Erregers negativ entwickelt. Mit  $-5,0\%$ <sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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 Wohnimmobilien erworben werden, die vermietet werden und im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend wieder veräußert werden sollen. Mindestens 70 % des investierten Kapitals werden in Bestandsimmobilien und deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen investiert. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die jeweils über mindestens 500 Quadratmeter Mietfläche verfügen oder die jeweils einen Verkehrswert von mindestens 1.000.000 Euro aufweisen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien investiert. Maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien, einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Immobilien zu gemischtgenutzten Zwecken, investiert. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden. Ab der Eröffnung des Liquidationsverfahrens und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden.

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

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 045 vom 14. Januar 2021; [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html)

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

#### Leistungsindikatoren

Als finanzielle Leistungsindikatoren für die Investmentgesellschaft dienen:



- Günstiger Ankaufspreis
- Lage und Größe der Immobilie
- Vermietungsstand / Mietausfallrisiko
- Mehrwert durch Sanierungen (Leerstand und 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 30 Immobilien durch die Objektgesellschaft. Davon wurde ein Kaufvertrag in 2019 geschlossen mit Zugang der Immobilie in 2020 und fünf Kaufverträge in 2020 geschlossen mit Zugang der Immobilien in 2021 sowie 24 Kaufverträge mit Zugang der Immobilien in 2020.

Zum Stichtag betrug das platzierte Kapital EUR 47.845.000 (Vj. EUR 18.605.000,00). Hiervon waren EUR 0,00 (Vj. EUR 402.078,75) eingefordert. Die Fondsgesellschaft beendete die Platzierung im August 2020 mit einem Kommanditkapital von EUR 47.845.000.

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

### II.4. Lage

#### II.4.1. Ertragslage

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 hat der Publikums-AIF 25 Investitionen über die PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG in Immobilien getätigt und erzielt damit mittelbar Erträge aus Sachwerten. Die Aufwendungen belaufen sich auf EUR 4.703.086,51 (Vj. EUR 2.782.113,84). Davon betreffen EUR 232.000,00 (Vj. EUR 232.000,00) die Verwaltungsvergütung der KVG, EUR 449.510,60 (Vj. EUR 254.658,40) Aufwand für Konzeption und Fondsstrukturierung, EUR 3.374.110,00 (Vj. EUR 1.883.150,00) Aufwand für die Vermittlung von Kommanditkapital, EUR 259.782,10 (Vj. 147.169,40) Marketingaufwand, EUR 50.641,47 (Vj. EUR 35.640,00) die Verwahrstellenvergütung und EUR 35.560,77 (Vj. EUR 17.800,00) die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie EUR 301.361,57 (Vj. EUR 211.576,04) sonstige Aufwendungen. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen EUR 6.357,48 (Vj. EUR 43.207,06) Rechts- und Beratungskosten, EUR 139.205,00 (Vj. EUR 89.415,00) Aufwand für die Eigenkapitaleinwerbung und EUR 142.274,83 (Vj. EUR 62.304,09) Treuhandgebühren. Diesen Aufwendungen stehen Erträge in Höhe von EUR 90.203,63 (Vj. EUR 5.156,58) gegenüber. Ferner beträgt das nicht realisierte Ergebnis EUR ./.. 325.402,85 (Vj. EUR 3.514,76) aus der Veränderung des Beteiligungsansatzes aus der Objektgesellschaft. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit EUR ./.. 4.938.285,73 (Vj. EUR ./.. 2.773.442,41).

Die im Vorjahr aufgestellten Prognosen wurden erreicht.

#### II.4.2. Finanzlage

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

#### II.4.3. Vermögenslage

Die Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG beträgt EUR 31.493.111,91 (Vj. EUR 7.004.514,76). Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 412.946,99 (Vj. EUR 155.255,92). Es bestehen keine Einlageforderungen gegenüber den Treuhand-Kommanditisten (Vj. EUR 402.078,75) aus bereits von Kommanditisten eingezahlten Einlagen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen EUR 8.465.143,87 (Vj. EUR 10.441.885,04) und betreffen die sich auf dem Treuhandkonto befindlichen Einzahlungen der Kommanditisten.

Dem stehen auf der Passiv-Seite Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung der Finanzbuchhaltung von EUR 10.115,00 (Vj. EUR 10.115,00), für Abschlusskosten EUR 18.000,00 (Vj. EUR 6.545,00), für Treuhandvergütung EUR 32.613,12 (Vj. EUR 114,48) und für die Verwahrstellenvergütung EUR 15.450,69 (Vj. EUR 0,00) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 59.540,04 (Vj. EUR 292.803,50) gegenüber. Somit ergibt sich ein aufsichtsrechtliches Eigenkapital in Höhe von EUR 40.235.483,92 (Vj. EUR 16.032.820,56).

Der Net Asset Value (NAV) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2020 beträgt 84,10 % (Vj. 86,18 %) des Gesellschaftsvermögens.



Als umlaufender Anteil gilt ein Euro des Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt EUR 47.845000 (Vj. EUR 18.605.000). Damit beträgt der Wert des umlaufenden Anteils zum 31.12.2020 EUR 0,84 (Vj. EUR 0,86) bzw. 84,10 % (Vj. 86,18 %) des eingeforderten Kommanditkapitals.

### **III. Wesentliche Änderungen aus Vorjahren mit Folgewirkungen**

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr. Der PI 4 ist noch nicht 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 in 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 im Aufschwung. Die Nachfrage übersteigt in vielen Fällen das Angebot. Dies führt zum Risiko steigender Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkender Mietrendite. Die Geschäftsführung der KVG pflegt einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und Hausverwaltungen sowie anderen Marktteilnehmern. Erste Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben.

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

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

Der PI 4 hat einen Investitionsschwerpunkt in Wilhelmshaven. Die KVG ist davon überzeugt, dass unter Chance- und Risikogesichtspunkten dieser Standort attraktiv ist. Der wesentliche Standortvorteil ist der im Vergleich zu anderen Standorten günstige Einkaufspreis bei stabiler Bevölkerungsentwicklung und damit stabiler Nachfrage. Falls sich diese Einschätzung als nicht richtig erweist, besteht das Risiko, dass die geplanten Mieten nicht in dem Umfang realisiert werden können oder auch Verkaufspreise geringer als geplant ausfallen. Die KVG verfolgt die Standortentwicklung daher genau.

### Operationelle Risiken

Das Kontrollversagen von internen Verfahren, Mitarbeitern und Systemen der KVG oder externer, extremer Ereignisse und deren Auswirkungen auf die KVG sowie unmittelbar auf den PI 4 betreffen das operationelle Risiko.

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

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

Die Investmentkommanditgesellschaft hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenskonflikten zwischen der KVG und dem AIF sowie Dienstleistern des AIF kommen. Die Interessenkonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind gemäß Mitarbeitervereinbarung dazu verpflichtet jede Art von Interessenkonflikt offenzulegen, 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 könnte der Mieter die vereinbarte Miete nach Eigentümerwechsel weiter an den bisherigen Vermieter bezahlen. Auch könnte er mit dem bisherigen Vermieter in einem Konflikt hinsichtlich der Mietsache stehen, der dem AIF nicht in vollem Umfang bekannt ist. Dem begegnet die KVG einerseits durch eine umfangreiche Due Diligence im Rahmen des Objektankaufs und anschließend durch eine direkte Kommunikation zu den Mietern sowie der Gründung einer Hausverwaltungsgesellschaft in der PI Gruppe, die nach geeigneten Standards tätig ist.



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

Dies mündete im Risiko, dass die Fristen zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht eingehalten werden. Dieses Risiko trat in 2020 für das Geschäftsjahr 2019 ein, wenngleich in deutlich verringertem Maße, was auf die Einstellung von fachlich qualifiziertem Personal in der Hausverwaltungsgesellschaft und damit frühzeitiger Übermittlung der Nebenbuchhaltungen an die Finanzbuchhaltung. Aktuelle Auswertungen aus der Buchhaltung sind eine Voraussetzung für die Aufnahme von Fremdkapital, das zur Erzielung der prospektierten Ertragsziele notwendig ist. Auch aus diesem Grunde war der Aufbau der Hausverwaltungsgesellschaft als Lieferant der Nebenbuchhaltungsdaten notwendig.

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

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

### **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 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG aufgenommen. Die Erfahrungen aus abgeschlossenen und angebotenen Finanzierungen in 2020 zeigen, dass es der KVG gelingt, Finanzierungen entsprechend den Anlagebedingungen zu erhalten.

Weiterhin unterliegt die PI 4 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 4 implementiert, das der Gesellschaft bei der Steuerung der Liquidität zur Verfügung steht.

Zum Abschlussstichtag verfügt die PI 4 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 4 nicht nachgekommen werden kann.

Einschlägige Zahlungsverpflichtungen bestehen nur im Bereich der Bankbestände, 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 4 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.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2020 wurde in Zusammenarbeit mit der neu eingesetzten Hausverwaltungsgesellschaft der Aufbau vorher fehlender Mietdaten vorangetrieben und befindet sich bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung der gebildeten bilanziellen Risikoversorge auf einem angemessenen Niveau.

### **Rohstoffrisiko**

Das Rohstoffrisiko betrifft das Risiko, dass Rohstoffe nicht in einer ausreichenden Menge oder nur zeitverzögert erworben werden können. Die Folgen sind in der Regel Mietausfälle, weil Immobilien nicht oder nur vergünstigt vermietet werden können. Um das Risiko zu begrenzen, werden Sanierungsmaßnahmen soweit möglich frühzeitig geplant und veranlasst.

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.

### **Auswirkung 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 Einnahmenschwächen 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 ist das zentrale Risiko für den AIF und beschreibt das Risiko einer nicht ausreichenden Wertentwicklung der Immobilien durch zu hohe Anschaffungskosten, sowie einer nicht die Erwartungen erfüllenden laufenden Rendite. In 2020 konnte der AIF 25 Immobilien entsprechend den Kriterien der Anlagebedingungen erwerben (Übergang Nutzen- und Lasten).

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

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

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

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

Es ist ungewiss, ob die Objektgesellschaft - für die Investitionsstrategie der Investmentgesellschaft - weiter geeignete Immobilien ankaufen kann. Sofern dies einzelnen oder allen Objektgesellschaften nicht gelingt, lässt sich die Investitionsstrategie der Investmentgesellschaft nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Die Geschäftsführung der KVG pflegt daher einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und Hausverwaltungen sowie anderen Marktteilnehmern. Die Erfahrungen aus den in 2019 und 2020 angekauften bzw. erwerbenden Immobilien zeigen, dass es der KVG weiter gelingt, Objekte entsprechend den Anlagebedingungen zu erwerben. Aufgrund der grundsätzlich steigenden Immobilienpreise in Deutschland ist allerdings der von der KVG dafür zu erbringende Aufwand sehr hoch. Aktuell ist die Investmentgesellschaft noch nicht voll investiert, daher sind aktuell weitere Immobilienankäufe geplant.

## V.2. Chancenbericht

Das Geschäftsmodell des PI 4 besteht im Erwerb günstiger Immobilien, die teilweise entwickelt und anschließend langfristig im Bestand gehalten werden. Dieses Vorgehen ist mit viel Aufwand verbunden und aufgrund der Kleinteiligkeit des Immobilienportfolios nicht für jeden Wettbewerber durchführbar. Daher sieht das Management die Chance entsprechende Immobilien trotz des generell wettbewerbsintensiven Umfelds zu erwerben und die gewünschte Ertragsentwicklung zu erzielen.

In 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 Mietsteigerungen nicht in vollem Umfang realisiert werden können. Die KVG prüft daher vor jeder Sanierung einer Wohnung, ob die zu erzielende Miete marktgerecht ist.

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

Auch nach den vorgenannten mittelbaren Investitionen geht die Geschäftsführung davon aus, die prospektierten Ertrags- und Renditeziele erreichen zu können. Hierfür ist auch die Aufnahme von Fremdkapital notwendig. Kreditinstitute fundieren ihre Darlehensentscheidungen auf aktuellen Auswertungen der Finanzbuchhaltung. Daher war der Aufbau einer gruppeninternen Hausverwaltungsgesellschaft als zeitnahe Lieferant der Nebenbuchhaltungsdaten für die Finanzbuchhaltung im Jahr 2020 notwendig.

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

## VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

## VII. Tätigkeitsbericht

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG wurde die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (KVG) bestellt und mit der kollektiven Vermögensverwaltung im Sinne des KAGB beauftragt.

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

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



Die Portfolioverwaltungstätigkeiten betreffen insbesondere die Portfolioplanung, -realisation und -kontrolle. Das Risikomanagement sieht die Durchführung von Risikoanalysen, -überwachungen und -steuerungen vor. In diesem Zusammenhang werden quantitative und qualitative Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken des AIF eingerichtet und Gegenmaßnahmen bei Überschreitung dieser entwickelt. Des Weiteren sieht der Verwaltungsvertrag die Durchführung von periodischen Rückvergleichen und Stresstest vor. Die administrativen Tätigkeiten beziehen sich im Wesentlichen auf das Liquiditätsmanagement, die Aufbereitung und Koordination von Informationen, die Übernahme der Anzeige-, Melde- und sonstiger Berichtstätigkeiten sowie die der Compliance-Funktion zur Erfüllung gesetzlicher bzw. aufsichtsrechtlicher Pflichten.

Die Geschäftstätigkeit der KVG für den Fonds war im Berichtszeitraum maßgeblich geprägt durch den Erwerb von 23 Investitionsobjekten, der Sanierung des Immobilienbestands und dem Aufbau bzw. der Unterstützung einer Immobilienverwaltung.

Gemäß § 11 des Bestellungsvertrages beschränkt sich die Haftung der KVG sowie deren Vertreter und Erfüllungsgehilfen nur auf den Fall von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Diese Haftungsbeschränkung gilt jedoch nicht für Schäden aus der Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten. Bei wesentlichen Vertragspflichten handelt es sich nach der Rechtsprechung um solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst möglich machen. Im Falle einer Auslagerung hat die KVG ein Verschulden des Auslagerungsunternehmens im gleichen Umfang zu vertreten wie ihr eigenes Verschulden.

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

Der Vertrag zwischen dem PI 4 und der KVG endet nach der Beendigung der Liquidation des Investmentfonds mit der Eintragung des Erlöschens der Firma in das Handelsregister. Eine Kündigung des Vertrages ist beidseitig möglich. Seitens des PI 4 besteht jedoch eine 6-monatige Kündigungsfrist zum Ende des Kalenderjahres. Seitens der KVG ist eine Kündigung nur bei Vorliegen von wichtigen Gründen möglich. Ein wichtiger Grund im Sinne des Bestellungsvertrages stellt unter anderem die Aufhebung der KVG-Erlaubnis durch die BaFin nach § 39 KAGB dar.

Im Geschäftsjahr 2020 erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 232.000,00 (Vj. EUR 232.000,00). 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.

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

Die KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 2,42 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die KVG jedoch eine Mindestvergütung in Höhe von 232.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Als Zeitpunkt der Fondsaufgabe ist der Zeitpunkt der Annahme der ersten Beitrittserklärung durch die Treuhänderin definiert. Mit der Annahme der ersten Beitrittserklärung war die Fondsgesellschaft damit am 28. September 2018 aufgelegt.

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

Sämtliche vorstehenden Vergütungen verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 232.000,00 (Vj. EUR 232.000,00).

Im Geschäftsjahr 2020 belief sich die Belastung der PI 4 mit Kosten durch die KVG sowie die Verwahrstelle auf insgesamt TEUR 1.202. Dabei setzt sich dieser Betrag wie folgt zusammen:

Vergütungsart	Vergütungsbetrag (TEUR)
Jährliche Fixvergütung	232
Transaktionsgebühren	469
Vergütung Konzeption und Fondsstrukturierung	450
Verwahrstellenvergütung zzgl. USt.	51

Vergütungsart	Vergütungsbetrag (TEUR)
Gesamte Verwaltungskosten	1.202

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 20. September 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
A. Aktiva	EUR	EUR
1. Beteiligungen	31.493.111,91	7.004.514,76
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) täglich verfügbare Bankguthaben	412.946,99	155.255,92
3. Forderungen		
a) eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	402.078,75
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.465.143,87	10.441.885,04
	40.371.202,77	18.003.734,47

### Passivseite

	31.12.2020	31.12.2019
B. Passiva	EUR	EUR
1. Rückstellungen	76.178,81	24.560,41
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		



	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>B. Passiva</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.540,04	292.803,50
b) aus anderen Verbindlichkeiten	0,00	1.653.550,00
<b>3. Eigenkapital</b>		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	47.845.000,00	18.605.000,00
ac) nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	0,00	0,00
ad) Entnahmen	-1.875.772,41	-314.721,50
b) Kapitalrücklage	2.392.250,00	930.250,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-325.402,85	3.514,76
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-3.187.707,94	-414.265,53
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.612.882,88	-2.776.957,17
	40.371.202,77	18.003.734,47

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	89.745,08	4.963,70
b) Sonstige betriebliche Erträge	458,55	192,97
= Summe der Erträge	90.203,63	5.156,67
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-236.809,21	-235.648,01
c) Verwahrstellenvergütung	-50.641,47	-35.640,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-35.560,77	-17.800,00
e) Sonstige Aufwendungen	-4.380.075,06	-2.493.025,83
= Summe der Aufwendungen	-4.703.086,51	-2.782.113,84

	2020	2019
	EUR	EUR
3. Ordentlicher Nettoertrag	-4.612.882,88	-2.776.957,17
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.612.882,88	-2.776.957,17
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	17.082,85
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-116.251,91	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-209.150,94	-13.568,09
=Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-325.402,85	3.514,76
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.938.285,73	-2.773.442,41

## C. Anhang

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Geschäftsjahr 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 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.

### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

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

### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Barmittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.



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

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

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

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

### Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

### Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen (netto)
	in Euro	in %
A. Vermögensgegenstände		
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	31.493.111,91	78,27
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	412.946,99	1,03
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	8.465.143,87	21,04
Summe Vermögensgegenstände	40.371.202,77	100,34

	Geschäftsjahr 31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen (netto)
	in Euro	in %
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	59.540,04	0,15
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
II. Rückstellungen	76.178,81	0,19
Summe Schulden	135.718,85	0,34
C. Fondsvermögen	40.235.483,92	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 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG in Röthenbach a.d. Pegnitz. Der Wert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2020 31.493.111,91 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft	PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Röthenbach a.d. Pegnitz
Gesellschafter	PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (100 %iger Kommanditist), PI Komplementärs GmbH (Komplementär)
Einlage (Hafteinlage)	Euro 318.150,00
Einlage (Kommanditkapital)	Euro 31.815.000,00
Eigenkapital zum 31.12.2020	Euro 31.815.000,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	Euro 89.745,08

In der Gesellschaft befinden sich 19 Häuser in Wilhelmshaven mit 210 Wohnungen und 20 Gewerbeeinheiten. In Kreuztal befinden sich 4 Häuser mit 127 Wohnungen. In Meiningen befinden sich 6 Häuser mit 41 Wohnungen.

##### Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezem ber 2020 auf 412.946,99 Euro.

##### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 8.465.143,87 Euro betreffen mit 94.708,78 Euro Forderungen gegen die PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG und mit 8.370.435,09 Euro sonstige Vermögensgegenstände.

##### Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 76.178,81 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzten sich wie folgt zusammen:

	<b>EUR</b>
Vergütung Treuhänderin	32.613,12
Vergütung Verwahrstelle	15.450,69
Prüfungskosten	10.115,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	18.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>76.178,81</b>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

#### **Verbindlichkeiten**

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultieren aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und belaufen sich zum 31. Dezember 2020 auf 59.540,04 Euro. 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:**

	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.612.882,88
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-4.612.882,88
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

##### **Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:**

	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	16.032.820,56
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-1.561.050,91
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	30.702.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-4.612.882,88
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-325.402,85
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	40.235.483,92



**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	47.845.000,00	47.845.000,00
2. Kapitalkonto II	0,00	-1.875.772,41	-1.875.772,41
3. Rücklagenkonto (Agio)	0,00	2.392.250,00	2.392.250,00
4. Ergebnissonderkonto	0,00	-7.804.105,58	-7.804.105,58
5. handelsrechtliches Eigenkapital	0,00	40.557.372,01	40.557.372,01
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-321.888,09	-321.888,09
	0,00	40.235.483,92	40.235.483,92

**Entwicklung der handelsrechtlichen Ergebnissonderkonten**

Stand 01.01.	in EUR -3.191.222,70
Verlust 2020	in EUR -4.612.882,88
Stand 31.12.	in EUR -7.804.105,58

**Angaben zum Nettoinventarwert**

	2020 in Euro	2019 in Euro	2018 in Euro
Wert des Gesellschaftsvermögens	40.235.483,92	16.032.820,56	1.810.413,12
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	840,95	861,75	853,97

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 40.235.483,92 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 40.235.483,92 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 840,95 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum Nettoinventarwert) beträgt 1,71 Prozent. Der durchschnittliche Nettoinventarwert (28.134.152,24 Euro) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen zum 31. Dezember 2019 (16.032.820,56 Euro) sowie zum 31. Dezember 2020 (40.235.483,92 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**

Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft betrug im Geschäftsjahr 1,68 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

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

Im Geschäftsjahr wurden Pauschalvergütungen geleistet an die Komplementärin in Höhe von 4.760,00 Euro und an die KVG in Höhe von 232.000,00 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 Rücknahmeaufschlägen nach § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB**

Im Geschäftsjahr wurden weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeaufschläge 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.

Nach der Bruttomethode beträgt der Leverage 0,70 und nach der Commitmentmethode 0,74.

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

a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Heinrichstraße 2, 4, 6, 8 und Lilienburgstraße 20, 22, 24, 26, 31a, 31b, 31c, 31d
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhäuser als Wohnanlage
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Komplettsanierung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.10.2019
f. Bau-/Umbaujahr	Heinrichstraße 2-8: um 1960 Lilienburgstraße 20-26, 31a-d: um 1926
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	9.924 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 4.731 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	5.920.000 €
	Heinrichstraße 2-8:
	Rohertrag: ca. 108.914 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	RND: 40 Jahre
	Lilienburgstraße 20-26, 31a-d:
	Rohertrag: ca. 258.435 €
	RND: 50 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	572.232,93 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	34,29%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	37,80%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	49,43%
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	57223 Kreuztal, Berliner Straße 20



b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus und Garagenhof
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Neuaufbau des Daches, Sanierung der Fassade und der Balkone, Erneuerung der Eingangstüren inkl. Briefkästen und Klingelanlage, Erneuerung der Treppen und Zuwegung, Sanierung des Treppenhauses, Sanierung des Außenbereichs, Kernsanierungen der leerstehenden Wohneinheiten
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.04.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1970
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	3.996 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 2.159 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	1.400.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 155.932 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	177.558,93 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	30,90%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	29,25%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	57223 Kreuztal, Tilsiter Straße 4
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Neuaufbau des Daches, Sanierung der Fassade und der Balkone, Erneuerung der Eingangstüren inkl. Briefkästen und Klingelanlage, Erneuerung der Treppen und Zuwegung, Sanierung des Treppenhauses, Sanierung des Außenbereichs, Kernsanierungen der leerstehenden Wohneinheiten
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.04.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1969 bis 1972
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.964 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 2.159 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	1.433.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 149.287 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	168.358,61 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	24,22%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	22,12%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.



p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	57223 Kreuztal, Tilsiter Straße 6
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Neuaufbau des Daches, Sanierung der Fassade und der Balkone, Erneuerung der Eingangstüren inkl. Briefkästen und Klingelanlage, Erneuerung der Treppen und Zuwegung, Sanierung des Treppenhauses, Sanierung des Außenbereichs, Kernsanierungen der leerstehenden Wohneinheiten
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.04.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1969 bis 1972
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.856 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 2.159 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	1.279.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 144.677 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	162.224,06 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	30,96%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	29,25%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	57223 Kreuztal, Tilsiter Straße 8
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Neuaufbau des Daches, Sanierung der Fassade und der Balkone, Erneuerung der Eingangstüren inkl. Briefkästen und Klingelanlage, Erneuerung der Treppen und Zuwegung, Sanierung des Treppenhauses, Sanierung des Außenbereichs, Kernsanierungen der leerstehenden Wohneinheiten
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.04.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1969 bis 1972
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.724 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 2.227 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	1.338.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 144.539 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	154.725,97 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	16,77%



n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	15,68%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	98617 Meiningen, Lindenallee 4
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	08.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1920
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	919 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 764 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	741.779 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 58.626 € RND: 50 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	133.769,01 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	7,92%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	6,34%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	98617 Obermaßfeld-Grimmenthal, Veilchenweg 6
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	08.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1995/1996
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	737 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 440 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	362.565 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 31.200 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	133.769,01 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	18,42%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	16,47%



o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	98617 Obermaßfeld-Grimmenthal, Kapellenstraße 23
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	08.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1995/1996
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	792 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 439 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	480.829 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 32.733 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	69.314,08 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	0,00%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	0,00%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	98617 Obermaßfeld-Grimmenthal, Kapellenstraße 25
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	08.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1995/1996
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	726 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 421 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	484.773 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 32.954 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	63.516,13 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	11,42%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	9,04%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.



p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	98617 Ritschenhausen, Neubrunner Straße 115
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	08.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1994
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.420 m <sup>2</sup> (gemeinsam mit Neubrunner Straße 116)
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 428 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	491.481 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 32.270 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	59.167,72 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	0,00%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	0,00%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	98617 Ritschenhausen, Neubrunner Straße 116
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	08.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1994
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.420 m <sup>2</sup> (gemeinsam mit Neubrunner Straße 115)
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 434 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	358.573 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 28.957 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	60.071,11 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	12,77%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	11,62%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet

a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Grenzstraße 38
b. Art der Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.05.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1959/1960
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	541 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 245 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 510 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	835.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 59.194 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	100.738,17 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	9,06%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	7,95%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: befristet bis zum 31.12.2024
a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Bismarckstraße 75
b. Art der Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.06.2020
f. Bau-/Umbaujahr	Anfang der 1970er Jahre
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	596 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 179 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca.484 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	842.937 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 51.928 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	99.797,65 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	21,15%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	20,60%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: befristet bis zum 31.01.2021 und 31.05.2021



a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Bismarckstraße 146-148 und Grenzstraße 93-95
b. Art der Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.06.2020
f. Bau-/Umbaujahr	Ende der 1950er Jahre (vermutlich 1958)
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	2.427 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 670 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 2.016 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	2.765.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 189.213 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	326.887,53 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	9,62%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	9,84%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
	Wohnen: unbefristet
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Gewerbe: unbefristet, befristet bis zum 30.09.2022, 31.10.2023, 31.03.2024, 30.04.2024, 31.05.2025 und 30.06.2030
a. Lage der Immobilie	26388 Wilhelmshaven, Plauenstraße 26-28
b. Art der Immobilie	Getränkemarkt mit Garagenhof
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Ertüchtigende Instandhaltungen
d. Art der Nutzung	Gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.06.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1950er Jahre
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	1.361 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 255 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	392.063 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 37.595 € RND: 20 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	44.421,59 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	0,00%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	0,00%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Gewerbe: unbefristet, befristet bis zum 31.03.2023



a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Schmidtstraße 6
b. Art der Immobilie	Wohnhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.10.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1960er Jahre
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	406 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 230 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	339.344 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 17.167 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	42.686,06 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	0,00%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	0,00%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Knorrstraße 13 und Müllerstraße 6
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.10.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1964
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	692 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 1.107 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	1.255.574 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 69.507 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	152.341,76 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	6,95%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	7,17%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Kieler Straße 67 und Bismarckstraße 128



b. Art der Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.10.2020
f. Bau-/Umbaujahr	Ende der 1950er Jahre
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	630 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 150 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 1.138 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	730.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 74.288 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	90.519,45 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	0,00%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	0,00%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26386 Wilhelmshaven, Heinrich-Heine-Ring 38
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.10.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1970
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	657 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 342 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	475.082 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 24.173 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	90.519,45
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	0,00%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	0,00%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Bülowstraße 23



b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
C. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	11.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	Wiederaufbau 1955
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	344 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 844 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	1.018.006 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 61.983 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	123.850,59 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	4,34%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	4,57%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Marktstraße 21
b. Art der Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	11.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1957
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	440 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 335 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca.458 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	1.301.873 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 77.065 € RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	157.158,37 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	5,40%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	3,84%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: befristet bis 30.06.2022 und 31.12.2023
a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Moselstraße 17



b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Fassadensanierung, Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	11.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	vermutlich 1920er Jahre
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	520 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 100 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 605 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	479.637 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 37.826 € RND: 35 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	59.326,06 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	17,84%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	25,03%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Weserstraße 21
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	11.07.2020
f. Bau-/Umbaujahr	1950er-60er Jahre
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	295 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 575 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	440.483 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 30.471 € RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	54.621,43 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	0,00%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	0,00%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Mitscherlichstraße 18
b. Art der Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus



c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Komplettsanierung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.08.2020
f. Bau-/Umbaujahr	vermutlich 1920er Jahre
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	173 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 42 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 282 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	325.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 22.877 € RND: 35 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	34.278,03 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	10,64%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	10,95%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Lilienburgstraße 28
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.11.2020
f. Bau-/Umbaujahr	um 1960
g. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	669 m <sup>2</sup>
h. Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	ca. 80 m <sup>2</sup>
i. Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	ca. 650 m <sup>2</sup>
j. Verkehrswert in EUR	710.000 €
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 46.974 € RND: 46 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	84.552,39 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	0,00%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	0,00%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	Für das Objekt wurde bisher noch keine Finanzierung abgeschlossen.
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: unbefristet



**Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft**

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 4.703.086,51 Euro die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 3.374.110,00 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 232.000,00 Euro für die Kapitaleinwerbung in Höhe von 139.205,00, Euro für die Konzeption in Höhe von 449.510,60 Euro, für das Marketing in Höhe von 259.782,10 Euro, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 50.641,47 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 142.274,83 Euro für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 23.360,64 Euro sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 10.115,00 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 Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

**Nachtragsbericht**

Der von der Weltgesundheitsorganisation WHO aufgrund des Ausbruchs des COVID-19 Erregers ausgetrufene 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 Einnahmeneinbußen 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 Darlehenskonditionen 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 Geschäftsjahres ereignet haben, sind nicht eingetreten. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich nach Schluss des Geschäftsjahres ereignet haben, sind nicht eingetreten.

**Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die PI Komplementärs GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 4.760,00 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 4.612.882,88 Euro wurde in Höhe von 4.612.786,47 Euro den Kapitalkonten der Treuhandkommanditisten belastet und in Höhe von 96,41 Euro dem Kapitalkonto der PI Beteiligungs UG belastet.

**Unterschrift der Geschäftsführung**

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 20. September 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*PI Komplementärs GmbH*

*gez. Volker Schild*

*gez. Klaus Wolfermann*

## **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 20. September 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*PI Komplementärs GmbH*

*gez. Volker Schild*

*gez. Klaus Wolfermann*

## **E. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

### **Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

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

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PT Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. 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 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Geschäftsjahr vom 01. 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 m Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m § 317 BGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

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



- beurteilen wir die Gesamtdarstellung den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PI Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Röthenbach a.d. Pegnitz, zum 31. Dezember 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 Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

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

Dülmen, den 2. Dezember 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 23.02.2022 festgestellt.