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

Röthenbach a.d.Pegnitz

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

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 erwirbt für das Investmentvermögen mittelbar über eine Objektgesellschaft schwerpunktmäßig Wohnimmobilien, hält diese und generiert aus der Bewirtschaftung Erträge und beabsichtigt, die Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend zu veräußern. Der Publikums-AIF ist gewerblich konzipiert und vermittelt seinen Anlegern vorwiegend Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

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

II. Wirtschaftsbericht

II.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2021 insgesamt trotz des COVID-19 Erregers positiv entwickelt. Mit 2,7%¹ des preis- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP) befreite sich die deutsche Wirtschaft aus der tiefen Rezession des Vorjahres. Im Vergleich zum Jahr 2019 war das BIP in 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Immobilien-Investments betrafen in 2021 ähnlich wie im Vorjahr ca. 74,5 % 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-Investments gegenüber 2020 ein Zuwachs von knapp 40 %, der sogar leicht über der 35 % Steigerung des Gesamtmarkts liegt.

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2022; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html

Nachdem geschlossene Immobilienangebote (national und international) für Privatanleger im Jahr 2019 die Schwelle von 1,5 Mrd. € überschritten hatten, lag der Wert im Jahr 2021 sogar bei 1,8 Mrd.²

Das Interesse an Investitionen in Wohnimmobilien ist, nicht zuletzt aufgrund mangelnder rentabler Alternativen, ungebrochen hoch. Davon profitieren insbesondere kleinere Anbieter, die mit einer 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 änderten auch der COVID-19 Erreger, der Klimawandel und zuletzt der Krieg in der Ukraine 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.

Leistungsindikatoren

Als Leistungsindikatoren für die Investmentgesellschaft dienen:

- Günstiger Ankaufspreis
- Lage und Größe der Immobilie
- Vermietungsstand / Mietausfallrisiko

² Kapitalmarkt intern, Ausgabe 08/46. Jahrgang;

- 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 7 Immobilien durch die Objektgesellschaft.

Zum Stichtag betrug das platzierte Kapital EUR 47.845.000 (Vj. EUR 47.845.000). 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 zufriedenstellend 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 2021 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 558.513,18 (Vj. EUR 4.703.086,51). Davon betreffen EUR 343.761,32 (Vj. EUR 232.000,00) die Verwaltungsvergütung der KVG, EUR 0,00 (Vj. EUR 449.510,60) Aufwand für Konzeption und Fondsstrukturierung, EUR 1.000,00 (Vj. EUR 3.374.110,00) Aufwand für die Vermittlung von Kommanditkapital, EUR 0,00 (Vj. 259.782,10) Marketingaufwand, EUR 69.599,99 (Vj. EUR 50.641,47) die Verwahrstellenvergütung und EUR 27.115,00 (Vj. EUR 35.560,77) die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie EUR 118.036,87 (Vj. EUR 301.361,57) sonstige Aufwendungen. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen EUR 100.857,73 (Vj. EUR 142.274,83) Treuhandgebühren. Diesen Aufwendungen stehen sonstige betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 2.265,98 (Vj. EUR 458,55) gegenüber. Ferner beträgt das nicht realisierte Ergebnis EUR 2.122.307,03 (Vj. ./ 325.402,85) aus der Veränderung des Beteiligungsansatzes aus der Objektgesellschaft. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit EUR 1.566.059,83 (Vj. EUR ./ 4.938.285,73).

Die im Vorjahr aufgestellte Ertragsprognose wurde erreicht.

II.4.2. Finanzlage

Die Gesellschaft war 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 40.665.418,94 (Vj. EUR 31.493.111,91). Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 205.806,79 (Vj. EUR 412.946,99). Es bestehen keine Einlageforderungen gegenüber den Treuhand-Kommanditisten (Vj. EUR 8.370.435,09) aus bereits von Kommanditisten eingezahlten Einlagen.

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 18.000,00), für Treuhandvergütung EUR 0,00 (Vj. EUR 32.613,12) und für die Verwahrstellenvergütung EUR 0,00 (Vj. EUR 15.450,69) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 346.225,76 (Vj. EUR 59.540,04) und Verbindlichkeiten gegenüber der PI Pro Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG von EUR 605.291,22 (Vj. EUR 0,00) sowie sonstigen Verbindlichkeiten von EUR 3.850,00 (Vj. EUR 0,00) gegenüber. Somit ergibt sich ein aufsichtsrechtliches Eigenkapital in Höhe von EUR 39.887.743,75 (Vj. EUR 40.235.483,92).

Der Net Asset Value (NAV) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2021 beträgt 83,37 % (Vj. 84,10 %) des Gesellschaftsvermögens.

Als umlaufender Anteil gilt ein Euro des Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt EUR 47.845.000 (Vj. EUR 47.845.000). Damit beträgt der Wert des umlaufenden Anteils zum 31.12.2021 EUR 0,83 (Vj. EUR 0,84) bzw. 83,37 % (Vj. 84,10 %) des eingeforderten Kommanditkapitals.

III. Wesentliche Änderungen aus Vorjahren mit Folgewirkungen

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Geschäftspolitik im Geschäftsjahr. Der PI 4 hat im Geschäftsjahr weitere Immobilien angekauft und renoviert, ist aber noch nicht voll investiert.

IV. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2022 wird von weiteren Investitionen in Sanierungsmaßnahmen und auch dem Erwerb von weiteren Objekten dominiert. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Wohnungen nach der Renovierung weiterhin zu signifikant steigender Miete vermarktet werden können. Das Geschäftsmodell des AIF ist daher intakt.

Der Fonds erfüllt den Status des Art. 6 der Verordnung (EU) 2019/2088. Die Geschäftsführung plant derzeit keine Veränderung.

Weitere Angaben

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

Die für die Erfüllung des Gesellschaftszwecks angebandenen 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.

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

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.

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. Die Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbbareren Immobilien zeigen, dass es der KVG gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben. Allerdings ist das Umfeld schwieriger geworden, was zu einer geringeren Anzahl an Käufen im Vergleich zum Vorjahr geführt hat.

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. Aktuell entwickelt sich der Standort positiv, was allerdings auch zu steigenden Einkaufspreisen führt und damit den Ankauf von attraktiven Objekten zu den geplanten Zielkaufpreisen erschwert.

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 2021 für das Geschäftsjahr 2020 ein, wenngleich in deutlich verringertem Maße, was auf die Einstellung von fachlich qualifiziertem Personal in der Hausverwaltungsgesellschaft und damit frühzeitigerer Übermittlung der Nebenbuchhaltungen an die Finanzbuchhaltung zurückzuführen ist

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 begegnete die KVG neben dem Einsatz von lokalen Handwerkern mit der Gründung eines Bauunternehmens in der PI Gruppe in den Vorjahren.

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 2021 wurden Fremdmittel bei Kreditinstituten in der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG aufgenommen.

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 sich die Bonität eines Vertragspartners stark verschlechtert, sodass den Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem PI 4 nicht nachgekommen werden kann.

Einschlägige Adressenausfallrisiken bestehen in 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.

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.

Risiken aufgrund der Einführung des KAGB:

Geschäftsführer der PI Komplementärs GmbH waren in 2021 Klaus Wolfermann, Schnaittach und Volker Schild, Nürnberg. Am 26.04.2022 wurde Helmut Panitz, Trostberg, zum weiteren Geschäftsführer von der Gesellschafterversammlung bestellt.

Ende Mai 2022 legten die Geschäftsführer Klaus Wolfermann und Volker Schild in der Gesellschaft ihre Mandate nieder.



Im Juni beantragte die KVG die aufsichtsrechtliche Zulassung von Herrn Helmut Panitz als Geschäftsführer der Komplementärs GmbH.

Die Aufsichtsbehörde prüft derzeit diesen Antrag. Die Eintragung im Handelsregister wird erst nach der aufsichtsrechtlichen Genehmigung erfolgen.

Auswirkungen von COVID-19 auf den AIF

Die Auswirkungen auf den von der KVG verwalteten AIF sind, aufgrund der Anlagestrategie der Fonds, preiswerten Wohnraum zu bewirtschaften, überwiegend indirekt. Die Mieter der im Fondsvermögen des AIF 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 stiegen auch im Jahr 2021 an. Dies ist einerseits positiv für die Wertentwicklung der Bestandsimmobilien, aber andererseits ist der Erwerb von attraktiven Objekten zu angemessenen Preisen eine Herausforderung. Auch die Kosten für Baustoffe sind in 2021 gestiegen, da einer steigenden Nachfrage aufgrund von Lieferkettenproblemen ein begrenztes Angebot gegenübersteht. Im Ergebnis erhöhen sich die Anschaffungskosten der Immobilien und verringert die Liquidität des Fonds.

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

Auswirkungen des Klimawandels auf die KVG

Die Bekämpfung des Klimawandels hat bereits erste Auswirkungen auf den von der KVG verwalteten AIF. Die am 10. März 2021 in Kraft getretene EU-Verordnung „über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“ wird von der KVG bereits angewendet.

Weitere Verordnungen, insbesondere zur einheitlichen Kennzeichnung von Finanzprodukten (Taxonomie), sind in Vorbereitung. Die KVG entwickelt derzeit diesbezüglich ihr Risikomanagementsystem weiter.

Direkte Auswirkungen durch den Klimawandel sind insofern spürbar, als beim Immobilienankauf im Rahmen der kalkulierten Investitionskosten das Thema Nachhaltigkeit noch stärker berücksichtigt wird. Weitere Folgen des Klimawandels sind steigende Rohstoffpreise, die einerseits zu erhöhten Nebenkosten für die eher einkommensschwachen Mieter der von der KVG verwalteten AIF führen und damit das Mietausfallrisiko erhöhen und andererseits höhere Kosten für Investitions- und Sanierungsmaßnahmen bedingen.

Die KVG beobachtet die Entwicklungen im Markt und wird daraus die erforderlichen Maßnahmen ableiten und in Umsetzung bringen.

Krieg in der Ukraine³

Am 24. Februar 2022 begann der Ukrainekrieg, der vielfältige Folgen auf den von der KVG verwalteten Fonds.

Er führte bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses zu mehreren Millionen Flüchtlingen aus der Ukraine, von denen ein Teil bereits in Deutschland ist oder beabsichtigt nach Deutschland zu kommen. Insgesamt dürfte somit die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zunehmen, da zudem die Asset-Klasse Wohnimmobilien verstärkt von Investoren als sicherer Hafen entdeckt wurde. Die Immobilienpreise steigen auch im Jahr 2022. Dies ist einerseits positiv für die Wertentwicklung der Bestandsimmobilien, aber andererseits ist der Erwerb von attraktiven Objekten zu angemessenen Preisen eine Herausforderung. Auch die Kosten für Baustoffe sind in 2022 gestiegen, da einer steigenden Nachfrage auch aufgrund von Lieferkettenproblemen ein begrenztes Angebot gegenübersteht. Im Ergebnis erhöhen sich die Anschaffungskosten der Immobilien und verringern die Liquidität des Fonds.

Andererseits steigen sanktionsbedingt die Energiekosten, insbesondere für Öl und Gas. Die Mieter der im Fondsvermögen des AIF befindlichen Wohnungen verfügen häufig über geringe Einkommen und sind überproportional von steigenden Energiekosten betroffen. Daher ist das Begleichen der laufenden Miete inklusive der Nebenkosten für die betroffenen Mieter aufgrund des Krieges schwieriger geworden. Nicht vergessen werden darf, dass die im Vorjahresnachtragsbericht ausgeführten Probleme durch den COVID-19 Erreger nach wie vor die Mieter betreffen.

Somit resultieren vom Krieg in der Ukraine sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf den von der KVG verwalteten AIF. Die Gesellschaft beobachtet den weiteren Verlauf der Pandemie und des Ukraine-Krieges genau.

Die übrigen Risiken, wie steuerliche Risiken, Gegenpartierisiken 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.

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

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 2021 konnte der AIF 7 Immobilien entsprechend den Kriterien der Anlagebedingungen erwerben.

Ein weiteres wichtiges Risiko liegt 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 durch die gruppeninterne Hausverwaltungsgesellschaft, 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 dem gruppeninternen Bauunternehmen.



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. Derzeit entwickelt sich der Standort positiv, da er sowohl ein großer Standort der Marine als auch ein Hafen für Flüssiggas ist. Beide Punkte treiben künftiges Bevölkerungswachstum.

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 angekauften bzw. erwerbten 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. Im Ergebnis wird der Ankauf schwieriger. Aktuell ist die Investmentgesellschaft noch nicht voll investiert, daher sind weitere Immobilienankäufe geplant.

In 2021 konnte der AIF über die Objektgesellschaft Darlehen zu attraktiveren Konditionen als geplant aufnehmen. Allerdings hat sich die Zinslandschaft nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 deutlich verändert. Hier besteht das Risiko, dass die Zinskosten für noch aufzunehmende Darlehen stärker als geplant steigen.

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.

Die Erfahrungen aus der Neuvermietung von renovierten Wohnungen belegen, dass diese Wohnungen zu signifikant steigenden Mieten an in der Regel neue Mieter vermietet sind.

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, da die im Lagebericht genannten und realisierten Risiken durch stärker als erwartet gestiegenen Immobilienpreise kompensiert werden. Allerdings ist auch die Aufnahme von weiterem Fremdkapital notwendig. Aktuell steigen die Zinsen stark und es besteht das Risiko, das sich das negativ auf den Fondsertrag auswirkt.

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 7 Investitionsobjekten, der Sanierung des Immobilienbestands und dem Aufbau bzw. der Unterstützung einer Immobilienverwaltung.

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

Die KVG hat die Funktionen des Datenschutzbeauftragten, des Geldwäschebeauftragten, der internen Revision, der Anlegerbetreuung, die Finanzbuchhaltung und der Erstellung von Steuererklärungen sowie des Informationssicherheitsbeauftragten 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 Bestellsungsvertrages stellt unter anderem die Aufhebung der KVG-Erlaubnis durch die BaFin nach § 39 KAGB dar.

Im Geschäftsjahr 2021 erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 343.761,32 (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 „11.2. Anlageziele und Anlagepolitik“ genannt. Zur Übersicht über die Wertentwicklung des AIF wird auf die Ausführungen unter II.4. Lage verwiesen.

VIII. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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 343.761,32 (Vj. EUR 232.000,00).

Im Geschäftsjahr 2021 belief sich die Belastung der PI 4 mit Kosten durch die KVG sowie die Verwahrstelle auf insgesamt TEUR 404. Dabei setzt sich dieser Betrag wie folgt zusammen:

Vergütungsart	Vergütungsbetrag (TEUR)
Jährliche Vergütung	344
Vergütung Konzeption und Fondsstrukturierung	0
Verwahrstellenvergütung zzgl. Umsatzsteuer	70
Gesamte Verwaltungskosten:	404

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 neun (Vj. sieben) Mitarbeiter - ohne Risktaker - der KVG EUR 284.507,94 (Vj. EUR 195.912,37). 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. drei) Risk Taker (inkl. Geschäftsführung) betragen EUR 312.966,12 (Vj. EUR 297.786,24) im Jahr 2021.

IX. Versicherung der gesetzlichen Vertreter



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 30. Juni 2022

PI Komplementärs GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Helmut Panitz

Bilanz nach KAGB vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

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

A. Aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
I. Investmentbetriebsvermögen	Euro	Euro
A. Aktiva		
Vermögenswerte	0,00	0,00
B. Passiva		
Verbindlichkeiten	0,00	0,00
II. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	0,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
3. Beteiligungen	40.665.418,94	31.493.111,91
4. Wertpapiere	0,00	0,00
5. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a)täglich verfügbare Bankguthaben	205.806,79	412.946,99
b) kurzfristige liquide Anlagen	0,00	0,00
c) Andere	0,00	0,00
6. Forderungen		
a) Forderungen aus Bewirtschaftung	0,00	0,00
b) Forderungen aus Beteiligungsgesellschaften	0,00	0,00



	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
I. Investmentbetriebsvermögen		
c) Zins- und Dividendenansprüche	0,00	0,00
d) eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	0,00	0,00
e) Andere Forderungen	0,00	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	8.465.143,87
8. Andere Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00
Summe Aktiva	40.871.225,73	40.371.202,77
B. Passiva		
	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
B. Passiva		
1. Rückstellungen	28.115,00	76.178,81
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	0,00
b) von Gesellschaften	0,00	0,00
c) Andere	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) für Erwerb von Investitionsgütern	0,00	0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	346.225,76	59.540,04
c) aus der Rücknahme von Anteilen	0,00	0,00
d) aus anderen Verbindlichkeiten	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
b) aus Wertpapieranleihegeschäften	0,00	0,00
c) aus Pensionsgeschäften	0,00	0,00
d) Andere	609.141,22	0,00
5. Passive Rechnungsabgrenzungen	0,00	0,00
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital		
aa) Kommanditkapital	47.845.000,00	47.845.000,00
ab) nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	0,00	0,00
ac) Entnahmen	-3.789.572,41	-1.875.772,41



	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
b) Kapitalrücklage	2.392.250,00	2.392.250,00
c) Gewinnrücklage		
ca) gesetzliche Rücklage	0,00	0,00
cb) Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00
cc) satzungsmäßige Rücklagen	0,00	0,00
cd) andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00
d) Nichtrealisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.122.307,03	-325.402,85
e) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-8.125.993,67	-3.187.707,94
f) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-556.247,20	-4.612.882,88
Summe Passiva	40.871.225,73	40.371.202,77

GuV nach KAGB vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

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

	2021	2020
	Euro	Euro
I. Verwaltungstätigkeit		
a) Erträge	0,00	0,00
b) Aufwendungen	0,00	0,00
II. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	89.745,08
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	2.265,98	458,55
= Summe der Erträge	2.265,98	90.203,63
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	-348.521,32	-236.809,21



	2021	2020
	Euro	Euro
d) Verwahrstellenvergütung	-69.599,99	-50.641,47
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-27.115,00	-35.560,77
f) Sonstige Aufwendungen	-113.276,87	-4.380.075,06
= Summe der Aufwendungen	-558.513,18	-4.703.086,51
3. Ordentlicher Nettoertrag	-556.247,20	-4.612.882,88
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
= Ergebnis aus Veräußerungsgeschäft	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-556.247,20	-4.612.882,88
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.734.475,73	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-116.251,91
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-612.168,70	-209.150,94
= nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.122.307,03	-325.402,85
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.566.059,83	-4.938.285,73

Anhang zum 31.12.2021

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

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PI Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, für das Geschäftsjahr 2021 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 a.d.Pegnitz
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Nürnberg
Register-Nr.:	HRA 18150

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 31.12.2021 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) 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	40.665.418,94	101,95
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00



	Geschäftsjahr 31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen
	in Euro	(netto) in %
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	205.806,79	0,52
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	0,00	0,00
Summe Vermögensgegenstände	40.871.225,73	102,47
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	346.225,76	0,87
5. Sonstige Verbindlichkeiten	609.141,22	1,53
II. Rückstellungen	28.115,00	0,07
Summe Schulden	983.481,98	2,47
C. Fondsvermögen	39.887.743,75	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 2021 40.665.418,94 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):	388.650,00 Euro
Einlage (Kommanditkapital):	38.865.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2021:	38.727.977,22 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	-137.022,78 Euro

In der Gesellschaft befinden sich 22 Objekte in Wilhelmshaven mit 289 Wohnungen und 51 Gewerbeeinheiten. In Kreuztal befinden sich 4 Objekte mit 127 Wohnungen. Im Raum Meiningen befinden sich 6 Objekte mit 41 Wohnungen.

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 205.806,79 Euro.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 28.115,00 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzten sich wie folgt zusammen:

	Euro
Prüfungskosten	10.115,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	18.000,00
Gesamt	28.115,00

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultieren aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 346.225,76 Euro. Die anderen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2021 609.141,22 Euro, sie bestehen gegenüber der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 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:		Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-556.247,20
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten		0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten		-556.247,20
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten		0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:		Euro
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		40.235.483,92
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-1.913.800,00
3. Mittelzufluss (netto)		



Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:		Euro
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten		0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten		0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-556.247,20
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.122.307,03
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		39.887.743,75

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

	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Kapitalkonto I	0,00	47.845.000,00	47.845.000,00
2. Kapitalkonto II	0,00	-3.789.572,41	-3.789.572,41
3. Rücklagenkonto (Agio)	0,00	2.392.250,00	2.392.250,00
4 Ergebnissonderkonto	0,00	-8.360.352,78	-8.360.352,78
5. handelsrechtliches Eigenkapital	0,00	38.087.324,81	38.087.324,81
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	1.800.418,94	1.800.418,94
7. Eigenkapital nach KAGB	0,00	39.887.743,75	39.887.743,75

Entwicklung der handelsrechtlichen Ergebnissonderkonten

Stand 01.01.	-7.804.105,58
Verlust 2021	-556.247,20
Stand 31.12.	-8.360.352,78

Angaben zum Nettoinventarwert		2021	2020	2019
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	39.887.743,75	40.235.483,92	16.032.820,56
Wert des Anteils	Euro	833,69	840,95	861,75

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 39.887.743,75 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 39.887.743,75 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 833,69 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum Nettoinventarwert) beträgt 1,40 Prozent. Der durchschnittliche Nettoinventarwert (40.061.813,84 Euro) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen zum 31. Dezember 2020 (40.235.483,92 Euro) sowie zum 31. Dezember 2021 (39.887.743,75 Euro) ermittelt.

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

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

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 173.999,97 Euro.

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



Rückvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft an Dritte wurden im Geschäftsjahr nicht geleistet.

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

Im Geschäftsjahr wurden weder Ausgabeaufschläge noch Rücknahmeabschläge dem AIF berechnet.

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

Eine variable Vergütung für die KVG-Mitarbeiter ist zunächst nicht vorgesehen. Die fixen Vergütungen inklusive der Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung betragen für die neun (Vj. sieben) Mitarbeiter - ohne Risktaker - der KVG 284.507,94 Euro (Vj.195.912,37 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. drei) Risk Taker (inkl. Geschäftsführung) betragen 312.966,12 Euro (Vj. 297.786,24 Euro) im Jahr 2021.

Da der AIF voll platziert ist und die Investitionsphase weit fortgeschritten ist, hat sich das Risikoprofil des AIF zum 31.12.2021 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 1,02 und nach der Commitmentmethode 1,02. In der Berechnung des Leverage ist die Objektgesellschaft mit dem Wertansatz berücksichtigt, der sich als Nettoinventarwert aus der Vermögensaufstellung nach § 10 KARBV ergibt.

Sonstige Angaben

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

a. Lage der Immobilie	Lilienburgstraße 20, 22, 24, 26, 31a,31b, 31c, 31d Heinrichstraße 2, 4, 6, 8
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhäuser
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Komplettsanierung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.10.2019
f. Bau-/Umbaujahr	Lilienburgstraße 20, 22, 24, 26, 31a,31b, 31c, 31d: um 1926 Heinrichstraße 2, 4, 6, 8: um 1960
g. Grundstücksgröße (m ²)	Heinrichstraße 2-8: 2.091 m ² Lilienburgstraße 20-26, 31a-d: 7.833 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 4.827 m ²
j. Verkehrswert in EUR	6.660.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Lilienburgstraße 20, 22, 24, 26, 31a,31b, 31c,31d
- Rohertrag in EUR	
- Restnutzungsdauer	Rohertrag: 253.766 RND: 50 Jahre Heinrichstraße 2, 4, 6, 8 Rohertrag: 120.051 RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	572.232,93



m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	15,66%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	14,11%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	46,68%
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 ²)	3.996 m ²
h\ Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 2.159 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.770.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 162.122
- Restnutzungsdauer	RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	177.558,93
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	34,28%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	33,59%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	77,41%
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 ²)	2.964 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²



i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 2.159 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.816.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 152.552
- Restnutzungsdauer	RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	168.358,61
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	35,10%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	30,67%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	77,41%
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 ²)	2.856 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 2.159 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.785.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 150.893
- Restnutzungsdauer	RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	162.224,06
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	35,10%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	31,05%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	77,41%
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 ²)	2.724 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 2.227 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.829.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 152.934
- Restnutzungsdauer	RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	154.725,97
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	29,13%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	26,93%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	77,41 %
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 ²)	919 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 758 m ²
j. Verkehrswert in EUR	950.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 61.068
- Restnutzungsdauer	RND: 56 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	133.769,01
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	13,90%



n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	11,02%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts.	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	737 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 440 m ²
j. Verkehrswert in EUR	475.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rothertrag in EUR	Rothertrag: ca. 33.000
- Restnutzungsdauer	RND: 55 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	64.504,24
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	15,09%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	12,88%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	792 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 439 m ²
j. Verkehrswert in EUR	495.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rothertrag in EUR	Rothertrag: ca. 32.242



- Restnutzungsdauer	RND: 55 Jahre
I. 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	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	726 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 421 m ²
j. Verkehrswert in EUR	475.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 34.242
- Restnutzungsdauer	RND: 55 Jahre
I. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	63.516,13
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	5,20%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	4,02%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	2.420 m ² (gemeinsam mit Neubrunner Straße 116)
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 428 m ²



j. Verkehrswert in EUR	410.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 31.587
- Restnutzungsdauer	RND: 53 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	59.167,72
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	2,23%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	1,78%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	2.420 m ² (gemeinsam mit Neubrunner Straße 115)
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 434 m ²
j. Verkehrswert in EUR	420.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertraa in EUR	Rohertrag: ca. 32.029
- Restnutzungsdauer	RND: 53 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	60.071,11
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	2,66%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	2,40%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	541 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 245 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 510 m ²
j. Verkehrswert in EUR	900.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 62.910
- Restnutzungsdauer	RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	100.738,17
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	13,75%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	11,79%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: befristet
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 ²)	596 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 189 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 531 m ²
j. Verkehrswert in EUR	920.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 57.969
- Restnutzungsdauer	RND: 48 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	99.797,65
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	9,65%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	9,02%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: befristet
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 ²)	2.427 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 675 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 2.014 m ²
j. Verkehrswert in EUR	3.180.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 218.628
- Restnutzungsdauer	RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	326.887,53
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	8,42%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	8,08%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: unbefristet, befristet
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 ²)	1.361 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 255 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	0 m ²
j. Verkehrswert in EUR	400.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 36.705
- Restnutzungsdauer	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	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Gewerbe: befristet
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 ²)	406 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 233 m ²
j. Verkehrswert in EUR	345.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rothertrag in EUR	Rothertrag: ca. 19.881
- Restnutzungsdauer	RND: 45 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	42.686,06
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	23,18%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	23,42%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	692 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 1.115 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.330.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rothertrag in EUR	Rothertrag: ca. 85.970



- Restnutzungsdauer	RND: 46 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	152.341,76
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	11,16%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	11,02%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	630 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 150 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 1.122 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.100.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 75.420
- Restnutzungsdauer	RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	90.519,45
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	5,17%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	5,74%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	657 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²



i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 344 m ²
j. Verkehrswert in EUR	435.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 25.800
- Restnutzungsdauer	RND: 48 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	58.742,97
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	5,53%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	5,10%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	344 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 834 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.100.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 66.053
- Restnutzungsdauer	RND: 50 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	123.850,59
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	11,45%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	9,87%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	11.07.2020



f. Bau-/Umbaujahr	um 1957
g. Grundstücksgröße (m ²)	440 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 335 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 458 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.400.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 90.437
- Restnutzungsdauer	RND: 54 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	157.158,37
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	14,05%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	8,36%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: befristet
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 ²)	520 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 610 m ²
j. Verkehrswert in EUR	525.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 39.894
- Restnutzungsdauer	RND: 35 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	59.326,06
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	13,62%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	15,08%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	295 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 580 m ²
j. Verkehrswert in EUR	470.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 30.471
- Restnutzungsdauer	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	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	173 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	42 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 300 m ²
j. Verkehrswert in EUR	500.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 22.877
- Restnutzungsdauer	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	derzeit noch keine Finanzierung
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 ²)	669 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 80 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 642 m ²
j. Verkehrswert in EUR	820.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 48.318
- Restnutzungsdauer	RND: 49 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	85.832,39
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	10,68%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	12,09%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
	Gewerbe: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Ebertstraße 198-200
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.01.2021
f. Bau-/Umbaujahr	um 1958/1959
g. Grundstücksgröße (m ²)	933 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 474 m ²
j. Verkehrswert in EUR	580.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	



- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 35.266
- Restnutzungsdauer	RND: 49 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	49.141,78
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	14,02%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	13,95%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Kindergang 6
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.01.2021
f. Bau-/Umbaujahr	um 1960
g. Grundstücksgröße (m ²)	751 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 249 m ²
j. Verkehrswert in EUR	300.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 18.077
- Restnutzungsdauer	RND: 49 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	24.794,82
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	12,99%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	12,78%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Weserstraße 182, 182a, 184
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhausanlage
C. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.01.2021
f. Bau-/Umbaujahr	um 1962
g. Grundstücksgröße (m ²)	1.682 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 0 m ²



i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 1.254 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.100.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 69.973
- Restnutzungsdauer	RND: 47 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	111.957,39
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	4,06%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	4,76%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26389 Wilhelmshaven, Schaarreihe 63-65
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Wohnungssanierung vor Neuvermietung
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.01.2021
f. Bau-/Umbaujahr	um 1977
g. Grundstücksgröße (m ²)	2.675 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 1.177 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.290.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 84.744
- Restnutzungsdauer	RND: 50 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	113.019,07
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	3,98%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	4,43%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26388 Wilhelmshaven, Kiprodestraße 95-97
b. Art der Immobilie	Schule
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Das Objekt wurde wieder in die Funktion einer Schule gebracht
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.01.2021



f. Bau-/Umbaujahr	um 1951
g. Grundstücksgröße (m ²)	6.987 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 1.992 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 163 m ²
j. Verkehrswert in EUR	1.850.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 125.976
- Restnutzungsdauer	RND: 35 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	94.442,90
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	44,26%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	78,50%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Gewerbe: befristet
a. Lage der Immobilie	26384 Wilhelmshaven, Müllerstraße 59
b. Art der Immobilie	Mehrfamilienhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Ertüchtigende Maßnahmen
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.08.2021
f. Bau-/Umbaujahr	1901
g. Grundstücksgröße (m ²)	374 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	0 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 574 m ²
j. Verkehrswert in EUR	610.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 41.328
- Restnutzungsdauer	RND: 40 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	79.528,10
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	50,54%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	30,46%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet
a. Lage der Immobilie	26382 Wilhelmshaven, Bartsch Carré (Bremer Str. 73, 79, Grenzstraße 48-68, Mittelstr. 1 und Bremer Str., Arngaststr., Gerichtsstr., Rüstringer Str., Grenzstr. 50, Gerichtsstr. 59 (Parkplätze))



b. Art der Immobilie	Ärztelhaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Ertüchtigende Maßnahmen
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftl. und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.06.2021
f. Bau-/Umbaujahr	1960/1967 Umbau 2004
g. Grundstücksgröße (m ²)	9.823 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 7.707 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 886 m ²
j. Verkehrswert in EUR	7.400.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	
- Rohertrag in EUR	Rohertrag: ca. 699.453
- Restnutzungsdauer	RND: 35 Jahre
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	834.925,86
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	22,21%
n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	23,16%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	derzeit noch keine Finanzierung
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: befristet

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 558.513,18 Euro die im Wesentlichen aus Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 343.761,32 Euro bestehen. Daneben sind Aufwendungen für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 69.599,99 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 100.857,73 Euro für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 17.000,00 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 31.12.2021 beträgt 0,00 Euro. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

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

Nachtragsbericht

Am 24. Februar 2022 begann der Ukrainekrieg, der vielfältige Folgen auf die KVG und die von ihr verwalteten Fonds hat.

Er führte bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses zu mehreren Millionen Flüchtlingen aus der Ukraine, von denen ein Teil bereits in Deutschland ist oder beabsichtigt nach Deutschland zu kommen. Insgesamt dürfte somit die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu nehmen, da zudem die Asset-Klasse Wohnimmobilien verstärkt von Investoren als sicherer Hafen entdeckt wurde.



Die Immobilienpreise steigen auch im Jahr 2022. Auch die Erhöhung der Verteidigungsausgaben in Deutschland und der beabsichtigte Einkauf von Flüssiggas dürfte dem Standort Wilhelmshaven, dem Schwerpunkt der Investitionen der von der KVG verwalteten AIF, zu Gute kommen. Dies ist einerseits positiv für die Wertentwicklung der Bestandsimmobilien, aber andererseits ist der Erwerb von attraktiven Objekten zu angemessenen Preisen eine Herausforderung. Auch die Kosten für Baustoffe sind in 2022 gestiegen, da einer steigenden Nachfrage auch aufgrund von Lieferkettenproblemen ein begrenztes Angebot gegenübersteht. Im Ergebnis erhöhen sich die Anschaffungskosten der Immobilien und verringert sich die Liquidität der Fonds.

Andererseits steigen sanktionsbedingt die Energiekosten, insbesondere für Öl und Gas. Die Mieter der im Fondsvermögen der AIF befindlichen Wohnungen verfügen häufig über geringe Einkommen und sind überproportional von steigenden Energiekosten betroffen. Daher ist das Begleichen der laufenden Miete inklusive der Nebenkosten für die betroffenen Mieter aufgrund des Krieges schwieriger geworden.

Nicht vergessen werden darf, dass die im Vorjahresbericht ausgeführten Probleme durch den COVID-19 Erreger nach wie vor die Mieter betreffen.

Somit resultieren vom Krieg in der Ukraine sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die KVG und die von ihr verwalteten AIF. Die Gesellschaft beobachtet den weiteren Verlauf des Krieges genau.

Die Zinsen sind nach dem Bilanzstichtag erheblich gestiegen, was das Risiko, dass die Zinskosten für noch aufzunehmende Darlehen stärker steigen als in der Fondskalkulation geplant, deutlich erhöht.

Geschäftsführer der PI Komplementärs GmbH waren in 2021 Klaus Wolfermann, Schnaittach und Volker Schild, Nürnberg. Am 26.04.2022 wurde Helmut Panitz, Trostberg, zum weiteren Geschäftsführer von der Gesellschafterversammlung bestellt. Ende Mai 2022 legten die Geschäftsführer Klaus Wolfermann und Volker Schild ihre Mandate nieder.

Im Juni beantragte die KVG die aufsichtsrechtliche Zulassung von Herrn Helmut Panitz als Geschäftsführer der Komplementärs GmbH.

Die Aufsichtsbehörde prüft derzeit diesen Antrag. Die Eintragung im Handelsregister wird erst nach der aufsichtsrechtlichen Genehmigung erfolgen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich nach dem 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 waren in 2021 Klaus Wolfermann, Schnaittach und Volker Schild, Nürnberg. Am 26.04.2022 wurde Helmut Panitz, Trostberg, zum weiteren Geschäftsführer von der Gesellschafterversammlung bestellt. Ende Mai 2022 legten die Geschäftsführer Klaus Wolfermann und Volker Schild ihre Mandate nieder.

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 556.247,20 Euro wurde den Kapitalkonten der Treuhandkommanditisten belastet.

Unterschrift der Geschäftsführung

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 30.06.2022

PI Komplementärs GmbH

Helmut Panitz



Versicherung der gesetzlichen Vertreter / Bilanzzeit zum Jahresbericht 2021

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d. Pegnitz, vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Röthenbach a.d. Pegnitz, den 30. Juni 2022

PI Komplementärs GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Helmut Panitz

„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 PI Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Röthenbach a.d. Pegnitz (im Folgenden „Gesellschaft“) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 und 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 das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und 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 und den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht.

Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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 es 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 zum 31. Dezember 2021 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.

Frankfurt am Main, 30. Juni 2022

FFA Frankfurt Finance Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Schliemann, Wirtschaftsprüfer“

Sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 24.10.2022 festgestellt.