
PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 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 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d.Pegnitz

I. Grundlagen des Unternehmens

I.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Röthenbach a.d.Pegnitz, (im Folgenden auch kurz: „PI 5“) ist ein geschlossenes Investmentvermögen in Form eines Publikums-AIF für Privatanleger.

Die Gründung erfolgte am 01. April 2020, die Handelsregistereintragung am 07. April 2020. Der beabsichtigte Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 31. März 2020 angezeigt. Der Vertrieb begann am 15. Juli 2020.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für das Investmentvermögen mittelbar über eine am 31. Mai 2021 gegründete 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 5 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 inländische Wohnimmobilien erworben werden, die vermietet 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. Maximal 30% des investierten Kapitals kann nach Abschluss der Investitionsphase in Bankguthaben investiert werden. Ab der Eröffnung des Liquidationsverfahrens und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden.

Leistungsindikatoren

Als Leistungsindikatoren für die Investmentgesellschaft dienen:

- Günstiger Ankaufspreis
- Lage und Größe der Immobilie
- Vermietungsstand / Mietausfallrisiko
- Mehrwert durch Sanierungen (Leerstand und Miethöhe)
- Angemessene Risikostreuung des Portfolios
- Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft
- Wertentwicklung der Zielinvestmentvermögen
- Auszahlung an die Investoren.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

² Kapitalmarkt intern, Ausgabe 08/46. Jahrgang;

II.3. Geschäftsverlauf

Geplant ist ein Kommanditkapital in Höhe von EUR 30.000.000,00 von Anlegern einzusammeln, der Vertrieb startete im Rumpfgeschäftsjahr 2020. Zum Stichtag betrug das platzierte Kapital EUR 20.402.000,00. Hiervon waren EUR 0,00 (Vj. EUR 1.628.800,00) eingefordert. Die Platzierung ist aktuell noch nicht abgeschlossen.

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs wird von der Geschäftsleitung trotz der Herausforderungen durch den COVID-19 Erreger und seine Folgen insgesamt als zufriedenstellend betrachtet. Die Pandemie und ihre Folgen haben bisher nicht zu einem Rückgang der Nachfrage an sachbezogenen Investmentfonds geführt.

II.4. Lage

II.4.1. Ertragslage

Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG generiert Erträge aus der Bewirtschaftung von Immobilien.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 hat der Publikums-AIF eine Investition in eine Immobilie getätigt und erzielt daher Erträge aus den Sachwerten. Die Aufwendungen belaufen sich auf EUR 2.381.164,08 (Vj. EUR 960.931,14). Davon betreffen EUR 1.711.962,72 (Vj. EUR 693.567,83) Vertriebs- und Marketingkosten, EUR 270.000,00 (Vj. EUR 123.750,00) die Verwaltungsvergütung der KVG, EUR 224.455,00 (Vj. EUR 89.735,80) Kosten für Konzeption und Fondsstrukturierung EUR 33.915,00 (Vj. EUR 15.544,36) die Verwahrstellenvergütung, EUR 67.162,26 (Vj. EUR 20.503,27) Treuhandvergütung und EUR 19.010,14 (Vj. EUR 12.140,00) die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie EUR 54.658,96 (Vj. EUR 5.689,88) sonstige Aufwendungen. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Nebenkosten des Geldverkehrs EUR 36.608,51 (Vj. EUR 379,40) eine Haftungsvergütung von EUR 5.904,84 (Vj. EUR 3.000,00) und mit EUR 5.900,50 (Vj. EUR 2.110,44) die Buchführungskosten sowie Repräsentationskosten von EUR 5.810,69 (Vj. EUR 0,00). Diesen Aufwendungen stehen in diesem Geschäftsjahr EUR 4.820,38 (Vj. EUR 0,00) sonstige Erträge gegenüber. Ferner beträgt das nicht realisierte Ergebnis EUR ./ 18.292,29 (Vj. EUR 0,00). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt somit EUR ./ 2.393.453,92 (Vj. EUR ./ 960.931,14).

II.4.2. Finanzlage

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, den fälligen Zahlungsverpflichtungen fristgemäß nachzukommen. Für die Umsetzung weiterer Maßnahmen ist auf Ebene der am 31. Mai 2021 gegründeten Objektgesellschaft geplant, im Rahmen der zulässigen Grenzen weitere Fremdmittel aufzunehmen.

II.4.3. Vermögenslage

Die Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf EUR 7.686.274,04 (Vj. EUR 437.387,07). Die Objektgesellschaft wird mit EUR 9.982.707,71 (Vj. EUR 0,00) bilanziert. Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen EUR 0,00 (Vj. EUR 3.353.891,00), die anderen Forderungen EUR 147.925,99 (Vj. EUR 0,00) und die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen EUR 0,00 (Vj. EUR 1.628.800,00).



Dem stehen auf der Passiv-Seite Rückstellungen in Höhe von EUR 52.293,86 (Vj. EUR 22.895,37), im Wesentlichen für Marketingkosten EUR 27.113,42 (Vj. EUR 0,00) sowie für Abschluss- und Prüfungskosten EUR 18.115,00 (Vj. EUR 0,00) gegenüber. Unter Berücksichtigung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von EUR 19.339,26 (Vj. EUR 227.703,34) und sonstigen Verbindlichkeiten von EUR 76.400,00 (Vj. EUR 15.500) ergibt sich ein aufsichtsrechtliches Eigenkapital in Höhe von EUR 17.668.874,62 (Vj. EUR 5.153.979,36).

Der Net Asset Value (NAV) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2021 beträgt 86,60 % (Vj. 88,45 %) des Gesellschaftsvermögens.

Als umlaufender Anteil gilt ein Euro des eingeforderten Kommanditkapitals. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt EUR 20.402.000,00. Damit beträgt der Wert des umlaufenden Anteils zum 31.12.2021 EUR 0,87 bzw. 86,60 % des eingeforderten Kommanditkapitals.

III. Wesentliche Änderungen aus Vorjahren mit Folgewirkungen

Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Geschäftspolitik im Geschäftsjahr. Der Pi 5 hat im Geschäftsjahr eine erste Immobilie angekauft, ist aber noch nicht voll investiert.

IV. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2022 wird einerseits von der weiteren Platzierung des vorgesehenen Kommanditkapitals und andererseits von weiteren Investitionen in Immobilien - sei es durch den Ankauf oder Sanierungsmaßnahmen - dominiert. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Wohnungen - insbesondere nach der Renovierung - zu signifikant steigender Miete vermarktet werden können. Das Geschäftsmodell des AIF erscheint 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 angebotenen Geschäftspartner bleiben unverändert.

Potenzielle Berufshaftungsrisiken der KVG sind unverändert durch eine Berufshaftpflichtversicherung abgedeckt.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragenen Verwaltungsfunktionen bestehen unverändert.

Die Bewertungsverfahren für die Bewertung von Vermögensgegenständen bleiben unverändert.

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

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

Hinsichtlich der fairen Behandlung der Anleger gibt es keine Änderungen.

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

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

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, Gegenparteiisiken, Finanzierungsrisiken, Adressausfallrisiken, Risiken aufgrund der Einführung des KAGB und unmittelbare Risiken des Anlegers.

Marktpreisrisiken:

Die Immobilienmärkte befinden sich im Aufschwung. Die Nachfrage übersteigt in vielen Fällen das Angebot. Dies führt zum Risiko steigender Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkender Mietrendite. Die Geschäftsführung der KVG pflegt einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und Hausverwaltungen sowie anderen Marktteilnehmern. Die Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbenden Immobilien zeigen, dass es der KVG gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben. Allerdings ist das Umfeld schwieriger geworden, was zu der geringer als geplanten Anzahl an erworbenen Immobilien geführt hat.

Die Werte der Anlageobjekte sind 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 dem vorgeschriebenen Prozess 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.

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 5 betreffen das operationelle Risiko.

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

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

Die Investmentkommanditgesellschaft hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenskonflikten zwischen der KVG und dem AIF sowie Dienstleistern des AIF kommen. Die Interessenkonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind gemäß Mitarbeitervereinbarung dazu verpflichtet jede Art von Interessenkonflikt offen zu legen, unabhängig davon, ob dieser Interessenkonflikt den Mitarbeiter selbst, einen von ihm betreuten AIF oder eines sonstigen in der Unternehmensgruppe befindlichen AIF betrifft.

Die derzeitigen operativen Risiken liegen im Bereich des Mietausfalls, die bei Objektübernahme durch den AIF entstehen. Beispielsweise könnten Mieter die vereinbarte Miete nach Eigentümerwechsel weiter an den bisherigen Vermieter bezahlen. Auch könnten Mieter 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, der Durchführung der



Erwerberabrechnung nach Nutzen-/Lastenübergang und anschließend durch eine direkte Kommunikation zu den Mietern. Dies wird schwerpunktmäßig mit der - der PI-Gruppe eigenen - Hausverwaltungsgesellschaft gesteuert und durchgeführt, 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 darüber hinaus 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 und die konsequente Übernahme der operativen Aufgaben notwendig.

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

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

Fremdfinanzierungsrisiken:

Das Fremdfinanzierungsrisiko betrifft das Risiko, dass Fremdmittel nicht in geplanter Höhe und zu geeigneten Konditionen akquiriert werden können.

Weiterhin unterliegt die PI 5 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 5 implementiert, das der Gesellschaft bei der Steuerung der Liquidität zur Verfügung steht.

Zum Abschlussstichtag verfügt die PI 5 über ausreichend liquide Mittel, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Adressausfallrisiken:

Das Adressausfallrisiko betrifft die Gefahr, dass die Bonität eines Vertragspartners sich stark verschlechtert, sodass den Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem PI 5 nicht nachgekommen werden kann.

Einschlägige Adressenausfallrisiken bestehen in den noch ausstehenden Kapitaleinlagen. 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 5 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 Administrations GmbH waren in 2021 jeweils 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 PI Administrations 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. Durch den derzeitigen Boom im Immobilienmarkt steigen die Immobilienpreise, aber auch die Rohstoffpreise und es herrscht Vollbeschäftigung im Bauhandwerk. In 2021 konnte der AIF 1 Immobilie 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 handhabbar gestalten.

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. erwerbenden Immobilien



zeigen, dass es der KVG weiter gelingt, Objekte entsprechend den Anlagebedingungen zu erwerben. Aufgrund der grundsätzlich steigenden Immobilienpreise in Deutschland ist allerdings der von der KVG dafür zu erbringende Aufwand sehr hoch. Im Ergebnis wird der Ankauf schwieriger. Aktuell ist die Investmentgesellschaft noch nicht voll investiert, daher sind weitere Immobilienankäufe geplant.

In 2021 hat der AIF - über die Objektgesellschaft - noch keine Darlehen aufgenommen. Die Zinslandschaft hat sich 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 5 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 der übrigen von der KVG verwalteten AIF belegen, dass diese Wohnungen zu signifikant steigenden Mieten an in der Regel neue Mieter vermietbar sind.

V.3.Gesambewertung der Risikosituation

Der Erwerb von günstigen Immobilien mit Leerstand in Mittel- und Oberzentren mit nachfolgender intensiver Betreuung ist nach wie vor ein attraktives Geschäftsmodell im Immobiliensegment. Der Fokus liegt in der Erzielung laufender Erträge aus dem Objekt und nachgeordnet in der Erwartung einer langfristigen Wertsteigerung. Teilweise werden Wohnungen auch saniert und die Miete entsprechend gesteigert. Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Mietsteigerungen nicht in vollem Umfang realisiert werden können. Die KVG prüft daher vor jeder Sanierung einer Wohnung, ob die zu erzielende Miete marktgerecht ist.

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

Auch nach den vorgenannten mittelbaren Investitionen geht die Geschäftsführung davon aus, die prospektierten Ertrags- und Renditeziele erreichen zu können. Hierfür sind die geplanten Investitionen in den Ankauf, anschließende Renovierungsmaßnahmen und gegebenenfalls vorhandene Ausbaureserven notwendig. Finanziert werden müssen diese Investitionen über die geplante und aufsichtsrechtlich zulässige Aufnahme von Fremdkapital. 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 5 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 5 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 die Beschaffung von Kommanditkapital für den AIF, dem Erwerb eines Immobilienobjekts und dem Aufbau bzw. der Unterstützung einer Immobilienverwaltung.

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

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



Der Vertrag zwischen dem PI 5 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 5 besteht jedoch eine 6-monatige Kündigungsfrist zum Ende des Kalenderjahres. Seitens der KVG ist eine Kündigung nur bei Vorliegen von wichtigen Gründen möglich. Ein wichtiger Grund im Sinne des Bestellungsvertrages stellt unter anderem die Aufhebung der KVG-Erlaubnis durch die BaFin nach § 39 KAGB dar.

Im Geschäftsjahr 2021 erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 270.000,00 (Vj. EUR 123.750,00). 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 11.4. Lage verwiesen.

VIII. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,95 % 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 EUR 270.000,00 p.a. (pro rata temporis). Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Quartals zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen. Als Zeitpunkt der Fondsaufgabe ist der Zeitpunkt der Annahme der ersten Beitrittserklärung durch die Treuhänderin definiert. Mit der Annahme der ersten Beitrittserklärung war die Fondsgesellschaft damit am 10. August 2020 aufgelegt.

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis (d.h. Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag) zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6,0 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Sämtliche vorstehenden Vergütungen verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr erhielt die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von EUR 270.000,00 (Vj. EUR 123.750,00).

Im Geschäftsjahr 2021 belief sich die Belastung des PI 5 mit Kosten durch die KVG sowie durch die Verwahrstelle auf insgesamt TEUR 528. Dabei setzt sich dieser Betrag wie folgt zusammen:

Vergütungsart	Vergütungsbetrag (TEUR)
Jährliche Fixvergütung	270
Vergütung Konzeption und Fondsstrukturierung	224
Verwahrstellenvergütung zzgl. Umsatzsteuer	34
Gesamte Verwaltungskosten:	528

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

Die beiden Geschäftsleiter der KVG haben in ihrer Aufsichtsfunktion die allgemeinen Grundsätze der Vergütungspolitik festgelegt, überprüfen sie regelmäßig und sind für ihre Umsetzung verantwortlich.

Es wird mindestens einmal jährlich im Rahmen einer zentralen und unabhängigen internen Überprüfung durch den Beirat festgestellt, ob die Vergütungspolitik gemäß den vom Leitungsorgan in seiner Aufsichtsfunktion festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren umgesetzt wurde.

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

Eine variable Vergütung für die KVG-Mitarbeiter ist zunächst nicht vorgesehen. Die fixen Vergütungen inklusive der Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung betragen für die 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

Die persönlich haftende Gesellschafterin

PI Administrations GmbH

Helmut Panitz

Bilanz nach KAGB vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

PI Pro Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
I. Investmentbetriebsvermögen		
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	9.982.707,71	0,00
4. Wertpapiere	0,00	0,00
5. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) täglich verfügbare Bankguthaben	7.686.274,04	437.387,07
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
c) Zins- und Dividendenansprüche	0,00	0,00



	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
I. Investmentbetriebsvermögen		
d) eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	0,00	1.628.800,00
e) Andere Forderungen	147.925,99	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	3.353.891,00
8. Andere Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00
Summe Aktiva	17.816.907,74	5.420.078,07
B. Passiva		
	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
B. Passiva		
1. Rückstellungen	52.293,86	22.895,37
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	19.339,26	227.703,34
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	76.400,00	15.500,00
5. Passive Rechnungsabgrenzungen	0,00	0,00
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital		
aa) Kommanditkapital	20.402.000,00	5.827.000,00
ab) nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	0,00	0,00
ac) Entnahmen	-397.658,25	-3.439,50
b) Kapitalrücklage	1.020.100,00	291.350,00

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
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	-18.292,29	0,00
e) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-960.931,14	0,00
f) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.376.343,70	-960.931,14
Summe Passiva	17.816.907,74	5.420.078,07

GuV nach KAGB vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

PI Pro Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG 90552 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	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	4.820,38	0,00
= Summe der Erträge	4.820,38	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	-275.904,84	-126.750,00
d) Verwahrstellenvergütung	-33.915,00	-15.544,36



	2021	2020
	Euro	Euro
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.010,14	-12.140,00
f) Sonstige Aufwendungen	-2.052.334,10	-806.496,78
= Summe der Aufwendungen	-2.381.164,08	-960.931,14
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.376.343,70	-960.931,14
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	-2.376.343,70	-960.931,14
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-15.938,62	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-2.353,67	0,00
= nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-18.292,29	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.394.635,99	-960.931,14

Anhang zum 31.12.2021

PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PI Pro Investor Immobilienfonds 5 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 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:

PI Pro Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG



Firmensitz laut Registergericht:	Röthenbach a.d.Pegnitz
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Nürnberg
Register-Nr.:	HRA 18835

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

	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	Geschäftsjahr 31.12.2021 in Euro	in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	9.982.707,71	56,50
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		



	Geschäftsjahr 31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen (netto)
	in Euro	in %
1. Bankguthaben	7.686.274,04	43,50
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	147.925,99	0,84
Summe Vermögensgegenstände	17.816.907,74	100,84
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	19.339,26	0,11
5. Sonstige Verbindlichkeiten	76.400,00	0,43
II. Rückstellungen	52.293,86	0,30
Summe Schulden	148.033,12	0,84
C. Fondsvermögen	17.668.874,62	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 5 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG in Röthenbach a.d. Pegnitz. Der Wert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2021 9.977.707,71 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft:	PI Pro Investor Immobilienfonds 5 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft:	Röthenbach a.d.Pegnitz
Gesellschafter:	PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (100 %iger Kommanditist)
	PI Administrations GmbH (Komplementär)



Einlage (Hafteinlage):	10,00 Euro
Einlage (Kommanditkapital):	10.001.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2021:	9.975.985,11 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	-25.014,89 Euro

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 7.686.274,04 Euro.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 147.925,99 Euro betreffen vor allem das Treuhandkonto.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 52.293,86 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Haftungsvergütung	2.904,84
Fondseinrichtung	1.367,40
Kapitaleinwerbung	1.100,00
Marketingkosten	27.113,42
Konzeptionsgebühr	1.693,20
Prüfungskosten	10.115,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	8.000,00
Gesamt	52.293,86

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultieren aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 19.339,26 Euro. Die anderen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2021 76.400,00 Euro. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 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	-2.376.343,70
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.376.343,70
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00



Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV:		Euro
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00
Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:		Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		5.153.979,36
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-394.218,75
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten		15.303.750,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten		0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-2.376.343,70
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-18.292,29
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		17.668.874,62

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

	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Kapitalkonto I	0,00	20.402.000,00	20.402.000,00
2. Kapitalkonto II	0,00	-397.658,25	-397.658,25
3. Rücklagenkonto (Agio)	0,00	1.020.100,00	1.020.100,00
4. Ergebnissonderkonto	0,00	-3.337.274,84	-3.337.274,84
5. handelsrechtliches Eigenkapital	0,00	17.687.166,91	17.687.166,91
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-18.292,29	-18.292,29
7. Eigenkapital nach KAGB	0,00	17.668.874,62	17.668.874,62

Entwicklung der handelsrechtlichen Ergebnissonderkonten

Stand 01.01.	-960.931,14
Verlust 2021	-2.376.343,70
Stand 31.12.	-3.337.274,84

Angaben zum Nettoinventarwert		2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	17.668.874,62	5.153.979,36
Wert des Anteils	Euro	866,04	884,50

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 17.668.874,62 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 17.668.874,62 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 866,04 Euro je Anteil.



Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum Nettoinventarwert) beträgt 3,9 Prozent. Der durchschnittliche Nettoinventarwert (11.411.426,99 Euro) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen zum 31. Dezember 2020 (5.153.979,36 Euro) sowie zum 31. Dezember 2021 (17.668.874,62 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 3.000,00 Euro und an die KVG in Höhe von 270.000,00 Euro.

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

Rückvergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft an Dritte wurden im Geschäftsjahr nicht geleistet.

Angaben zu Ausgabeaufschlägen und 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.

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

Sonstige Angaben

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

a. Lage der Immobilie	26388 Wilhelmshaven, Posener Str. 49 - 55
b. Art der Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus
c. Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Ertüchtigungsmaßnahmen
d. Art der Nutzung	Wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung
e. Erwerbsdatum der Immobilien	01.12.2021
f. Bau-/Umbaujahr	1960
g. Grundstücksgröße (m ²)	3.167 m ²
h. Nutzfläche Gewerbe (m ²)	ca. 1.479 m ²
i. Nutzfläche Wohnen (m ²)	ca. 770 m ²
j. Verkehrswert in EUR	2.550.000
k. Wesentliche Ergebnisse des externen Sachverständigen	Rohertrag: ca. 177.988 €
- Rohertrag in EUR	RND: 35 Jahre
- Restnutzungsdauer	
l. Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	282.440,01 €
m. Leerstandsquote in % der vermietbaren Fläche	14,01%



n. Nutzungsausfallquote in % der Nettokalt-Sollmiete	19,24%
o. Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts	
p. Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	Wohnen: unbefristet Gewerbe: befristet

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 2.381.164,08 Euro, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 1.492.740,00 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 270.000,00 Euro, für die Kapitaleinwerbung in Höhe von 72.830,00 Euro, für die Konzeption in Höhe von 120.972,50 Euro, für das Marketing in Höhe von 146.392,72 Euro, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 33.915,00 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 67.162,26 Euro, für die Fondseinrichtung 103.482,50 Euro, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 8.895,14 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 Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0,0.

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 Administrations 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 PI Administrations 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 Administrations GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 5.904,84 Euro brutto.



Geschäftsführer der PI Administrations 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 Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name	PI Administrations 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 2.376.343,70 Euro wurde den Kapitalkonten der Kommanditisten belastet.

Unterschrift der Geschäftsführung

Röthenbach a.d Pegnitz, 30.06.2022

PI Administrations 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 5 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

Die persönlich haftende Gesellschafterin

PL Administrations GmbH

Helmut Panitz

„VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PI Pro Investor Immobilienfonds 5 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 5 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.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 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 5 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.