



PI Pro-Investor

Kurzinformation

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

Werbematerial



Ertrag durch Wohnen – Eine Kapitalanlage der PI Gruppe.



Werbematerial

Diese Kurzinformation stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Die ausführliche Darstellung des AIF „PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem alleine verbindlichen Verkaufsprospekt, der in deutscher Sprache zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen im Internet unter www.pi-kvg.de abgerufen werden oder alternativ über die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz kostenfrei angefordert werden kann.

Bei den abgedruckten Bildern handelt es sich ausschließlich um Beispielfotos mit Immobilien der Vorgängerbonds PI Pro-Investor Immobilienfonds 1, 2 und 3.

INHALT

Vorwort	5
Die bewährte PI Immobilienstrategie	6
Die Beteiligung im Überblick	8
Sachwert-Investitionen in deutsche Bestandswohnmobilien.....	13
Der Investitionsplan (Prognose)	14
Die Sensitivität der Kapitalanlage (Prognose)	15
Die PI Gruppe.....	16
Unsere Erfolge	17
Übersicht Auszahlungsverlauf bisherige	
PI Pro-Investor Publikums-Immobilienfonds	18
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	20
Die Verwahrstelle	21
Wesentliche Risiken der Beteiligung	23
Warum mit Pro-Investor in Wohnimmobilien investieren?.....	24
Wichtige Hinweise	26







Klaus Wolfermann
Geschäftsführender
Gesellschafter
PI Pro-Investor GmbH & Co. KG

VORWORT

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

Sie suchen nach einer **Geldanlage in stabile Sachwerte**, wie **deutsche Bestandswohnungen**, die nach Abschluss der Beitrittsphase laufend eine attraktive Auszahlung auf Ihr angelegtes Kapital von bis zu 6,5 Prozent p.a. erwirtschaftet und auf Basis konservativer Berechnungsgrundlagen mit Veräußerung einen **prognostizierten Durchschnittsertrag von rund 7 Prozent p.a.** erreicht?

Dann sollten Sie dieser Kurzinformation und dem damit einhergehenden Beteiligungsangebot besondere Aufmerksamkeit schenken.

Mit der **PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** setzen wir in der durch das Kapitalanlagegesetzbuch regulierten Anlagewelt die **außerordentlich erfolgreiche Reihe professioneller Immobilien-Investorengemeinschaften** unserer PI Pro-Investor Gruppe fort!

Rund 1.700 Anleger haben uns bislang ihr Vertrauen geschenkt. Wir haben mit der konsequenten Umsetzung unserer einfachen, aber bewährten PI Pro-Investor-Immobilienstrategie bereits außerordentliche Erträge erzielen können. Das Konzept wurde bereits in 2011 und 2017 mit dem Deutschen Beteiligungspreis in der Kategorie Transparenz und Anlegerorientierung ausgezeichnet!

Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist für den Deutschen Beteiligungspreis als TOP anlegerorientiertes Investmentvermögen nominiert.

Wählen auch Sie uns als Ihren Sachwertvermögensverwalter über eine Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Wir werden zusammen mit unseren Netzwerkpartnern für Sie als Anleger die geeigneten Immobilien finden, professionell bewirtschaften und am Ende der Anlagedauer mit Erfolg verkaufen.

Lesen Sie auf den nächsten Seiten mehr über ein besonderes Investmentvermögen. Als Grundlage für Ihre Anlageentscheidung stellen wir Ihnen gerne auch kostenfrei den Beteiligungsprospekt, die Zeichnungsunterlagen und die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) zur Verfügung.

Sollten sich Fragen ergeben, stehen Ihnen Ihr Anlageberater oder -vermittler und das gesamte Team der PI Pro-Investor Gruppe gerne zur Verfügung.

Es wäre mir eine große Freude, Sie demnächst auf einer Gesellschafterversammlung persönlich als Anleger begrüßen zu dürfen.

Herzliche Grüße
Ihr
Klaus Wolfermann

DIE BEWÄHRTE PI IMMOBILIENSTRATEGIE

Der vorliegende alternative Investmentfonds („AIF“ oder „Fonds“) ist die konsequente Fortsetzung der erfolgreichen PI Immobilienfondsreihe. Die Strategie von PI Pro-Investor hat sich seit seiner Gründung kaum verändert und stets bewährt. Die Gründe für den langfristigen Erfolg der PI Immobilienfonds liegen in einer einfachen aber gut durchdachten konservativen Strategie, die unabhängig von den Schwankungen am Kapitalmarkt, den weltweiten Krisen oder möglichen Immobilienblasen funktioniert. Das Fondsmanagement orientiert sich dabei an den folgenden sechs Erfolgsfaktoren:

1) Investition überwiegend in Bestandswohnimmobilien

Bestandswohnimmobilien haben den entscheidenden Vorteil, dass sie bereits existieren. Sie lassen sich begutachten und bewerten. Wertsteigerungspotentiale und Mängel können einfach zusammengetragen werden, und das Errichtungsrisiko entfällt hierbei komplett. Vom ersten Tag an fließen die Erträge.

Die PI Gruppe verfügt neben einem Ingenieur und Architekten über Immobilienexperten, die im Vorfeld aus allen Investitionsangeboten die richtigen Objekte in den entsprechenden Lagen identifizieren und bewerten können. Von den zahlreichen Immobilienangeboten wird am Ende eines professionellen und aufwendigen Prozesses lediglich ca. ein Prozent der angebotenen Immobilien tatsächlich gekauft. Der Rest wird während des Analyseprozesses aussortiert. Nur die Immobilien, die den richtigen Preis, den passenden technischen Zustand, das Wertsteigerungspotential und weitere wesentliche Erfolgsfaktoren für eine dauerhaft rentable Bewirtschaftung aufweisen, werden von PI Pro-Investor erworben.

Die durchschnittlichen von PI bislang erworbenen Immobilien haben jeweils Kaufpreise zwischen 1 Million Euro und 10 Millionen Euro mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen von unter 60 Quadratmetern. Diese kleineren Wohnungen sind zwar betreuungsintensiver, erfahren aber besonders in den Metropolregionen eine große Nachfrage und können dementsprechend rentabler vermietet werden. Im Wissen um die Devise „Nicht wohnen geht nicht!“ erwirbt der Fonds attraktive Wohnungen in guten Lagen zu immer noch bezahlbaren Preisen. Bis zu 40 % können auch gewerbliche Flächen erworben werden, z.B. klassische Wohn- und Geschäftshäuser. Ein langfristiger Gewinn für alle. So soll aus einzelnen Einkäufen ein attraktives Portfolio entstehen.



2) Investition in prosperierende Mittel- und Oberzentren

Aufgrund der hohen Ankaufspreise bieten Bestandswohnimmobilien in den klassischen A-Städten Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt und München mittlerweile keine auskömmliche laufende Rendite mehr. Der Fokus der PI Immobilienfonds liegt deshalb weiter auf Mittel- und Oberzentren wie Wilhelmshaven, oder Städten wie Viersen und Essen. Auch kleinere prosperierende Städte können im Investitionsfokus liegen. Alle diese Städte sollen an Einwohnern und Haushalten wachsen, haben meist eine Universität oder Hochschule, eine gut funktionierende Infrastruktur, eine hohe Kaufkraft mit stabiler Entwicklung und lassen erwarten, dass sich eine starke Nachfrage nach Wohnraum auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Dennoch sind hier Einkaufsfaktoren (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete) und so auch die Preise deutlich günstiger und führen zu entsprechend attraktiven laufenden Renditen. Diese sind die Basis für einen hohen und sicheren Cash-Flow für den Fonds.

3) Investition in laufende Basisrentabilität

Bestandswohnimmobilien generieren ab dem ersten Tag Mieteinnahmen. Damit können Dienstleistungen bezahlt, Verbindlichkeiten bedient und Auszahlungen an die Fondsanleger geleistet werden. Basis für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist ein Einkaufsfaktor von rund dem 14-fachen der Jahresmiete und eine daraus resultierende Grundrentabilität von über 7 Prozent. Dabei ist die Fremdfinanzierung der Immobilien der Höhe nach gesetzlich begrenzt. Durch die Aufnahme von günstigem Fremd-

kapital, durch Sanierungsmaßnahmen mit entsprechenden Mietsteigerungen und dem Abbau von Leerständen kann bereits innerhalb des ersten Jahres die Rentabilität gesteigert und, nach Abzug aller notwendigen Bewirtschaftungskosten, ein sofortiger und dauerhafter Überschuss für die Fondsanleger erwirtschaftet werden.

4) Investition in Wertsteigerungspotential

Wertsteigerungspotential bedeutet eine wirtschaftliche Verbesserung im ersten Jahr um mindestens 10 Prozent gegenüber dem Ankauf. Dazu werden Leerstände durch Sanierung und aktive Neuvermietung beseitigt und weitere wertsteigernde Maßnahmen durchgeführt. Dieses Potential kann jedoch nur dann genutzt werden, wenn es bereits beim Ankauf besteht. In der Regel werden daher oft Immobilien erworben, die aus „Störungssituationen“ stammen. Das können z.B. eine fehlende aktive Bewirtschaftung und Verwaltung sein oder Eigentümer, die unter Verkaufsdruck stehen. Die Objekte sind oft heruntergewirtschaftet und sehen auf den ersten Blick nicht besonders attraktiv aus. Sind die Lage und die Bausubstanz aber gut, bieten eben gerade solche Objekte das notwendige Wertsteigerungspotential. Die PI Gruppe bezeichnet die zu erwerbenden Immobilien deshalb auch als Arbeitsimmobilien. Viele Investoren scheuen vor solchen Immobilien zurück und erwerben lieber eine voll vermietete und frisch sanierte Anlage, die vermeintlich wenig Arbeit bereitet. Aber deren Wertschöpfungspotential ist begrenzt. Wir investieren mit unseren Partnern viel Arbeit in die Objekte, um diese Wertsteigerungen realisieren zu können. Dadurch kommen diese Immobilien in eine positive Entwicklungsspirale, die am Ende sehr attraktive Renditen ermöglicht.



5) Investition in zufriedene Mieter

Einer der Grundpfeiler des Erfolges der PI Fonds sind die langfristig zufriedenen Mieter. Ohne Mieter ist eine Wohnimmobilie nahezu wertlos. Wenn Makro- und Mikrolage gute Voraussetzungen bieten, muss die Substanz der Immobilie stimmen und Potentiale haben. Diese Faktoren bilden insgesamt das Fundament für eine stabile Wertentwicklung. Nachdem mögliche Probleme und der Sanierungsstau nach Ankauf beseitigt wurden, wird immer bevorzugt in die Wohnungen investiert, statt nur in Teile des Hauses wie z.B. eine neue Fassade. Wertsteigerungen im Sinne zufriedener Mieter und unserer Anleger sollen für den langfristigen Erfolg unserer Immobilieninvestitionen und unserer Fondsgesellschaft sorgen.

6) Gebündelter Verkauf des Gesamtportfolios

Nach einer Haltedauer von 5-10 Jahren sollen die wesentlichen Wertsteigerungsmaßnahmen umgesetzt, der Leerstand beseitigt und die Mieteinnahmen entsprechend erhöht sein. Weitere Wertsteigerungssprünge sind oft nicht mehr zu erwarten. Ein gepflegtes und professionell aufbereitetes Portfolio ist optimal geeignet, um an einen größeren Investor veräußert zu werden. Die Nachfrage nach gut aufbereiteten Wohnimmobilienportfolios ist seit vielen Jahren ungebrochen hoch, und wir erwarten, dass sie in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen auch weiter bestehen wird. Das Fondsmanagement beobachtet laufend die Märkte. Wenn der Zeitpunkt günstig erscheint, kann mit Erfolg veräußert werden. Andernfalls profitiert der Anleger weiter von laufenden Auszahlungen bis zu einem günstigen Verkaufszeitpunkt.

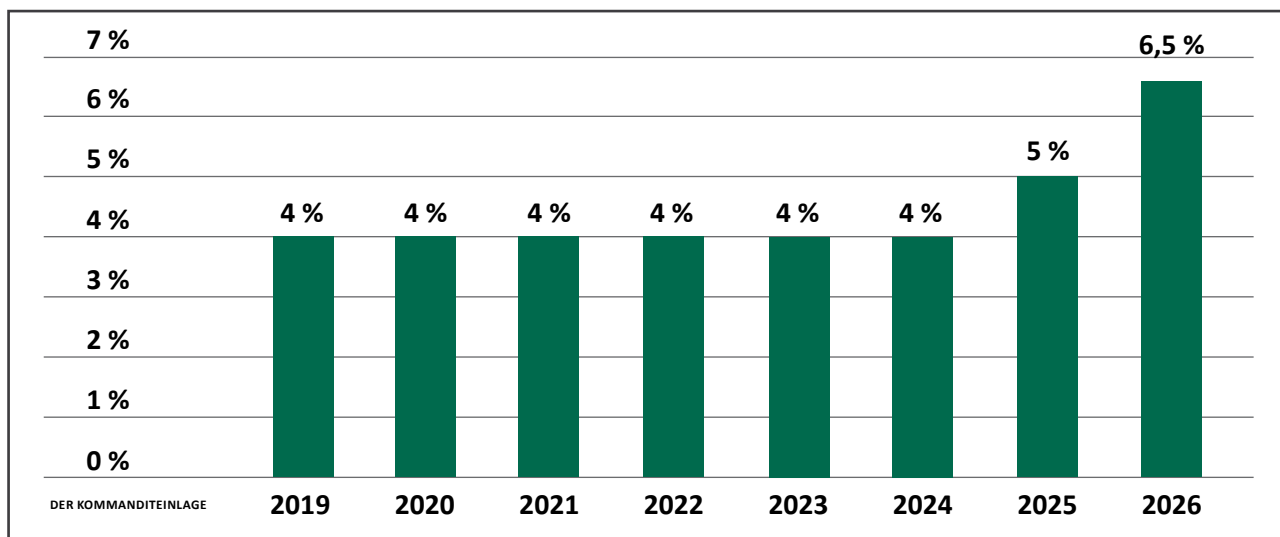
DIE BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK

ECKDATEN ZUM BETEILIGUNGSANGEBOT

Fondsgesellschaft	PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Fondstyp/Produktgattung	Geschlossener Publikums AIF (Alternativer Investment Fonds)
Investitionsschwerpunkt	Bestandsimmobilien, deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen; Wohnimmobilien, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie Gewerbeimmobilien (Gewerbeanteil max. 40 %)
Investitionsland	Deutschland
Mindestbeteiligung	10.000 Euro
Ausgabeaufschlag	5 %
Frühzeichnerbonus / Gewinnvorab	Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage
Prognostizierte laufende Auszahlungen (in % der eingezahlten Kommanditeinlage)	Nach Beendigung der Platzierung des Kommanditkapitals 4,0 % p.a. pro rata temporis bis 2024 5,0 % p.a. in 2025 6,5 % p.a. in 2026
Auszahlungsrhythmus für den Frühzeichnerbonus und die laufenden Auszahlungen	vierteljährlich, zum Quartalsultimo
Rückzahlung	Bei erfolgreichem Verlauf der Beteiligung erfolgt die Rückzahlung des Ausgabepreises
Prognostizierter Gesamtkapitalrückfluss	ca. 153,7 % des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag)
Prognostizierter durchschnittlicher Jahresertrag	ca. 7,0 % des eingesetzten Kapitals p.a. (bei einer kalkulierten Beteiligungsdauer von 7,7 Jahren)
Platzierungsphase	Bis zur Erreichung des geplanten bzw. des maximalen Beteiligungskapitals, maximal jedoch bis zum 31.12.2021; die KVG kann die Platzierung auch früher beenden
Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft	Bis zum 31.12.2026
Maximale Verlängerung der Grundlaufzeit	2 x um jeweils maximal 24 Monate; durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit
Geplantes Kommanditkapital	30.000.000 Euro
Maximales Kommanditkapital	50.000.000 Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Geplantes Investitionsvolumen davon Eigenkapital davon Fremdkapital	59.300.000 Euro 30.000.000 Euro (ca. 51 %) 29.300.000 Euro (ca. 49 %)
Beteiligungsart	Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Direktkommanditist mit persönlicher Eintragung in das Handelsregister

PROGNOSTIZIERTE LAUFENDE AUSZAHLUNGEN

Die prognostizierten laufenden Auszahlungen sollen während der Laufzeit auf bis zu 6,5 Prozent pro Jahr ansteigen.



DAS BETEILIGUNGSANGEBOT

Mit der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG haben Sie die Möglichkeit, von der auf Investitionen, bevorzugt in deutsche Bestandswohnmobilien, spezialisierten PI Gruppe zu profitieren und direkt am Erfolg der Fondsgesellschaft zu partizipieren. Die Investitionen sollen über Objekttochtergesellschaften erfolgen.

Darüber hinaus haben Sie als Anleger die Möglichkeit, im Rahmen von Immobilien-Vorauswahlverfahren aktiv an den Investitionsentscheidungen der Fondsgesellschaft mitzuwirken und so direkten Einfluss auf die Investitionen zu nehmen.

Für diese Vorauswahl wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) potentielle Anlageobjekte finden, welche die Anforderungen des Gesellschaftsvertrages und die in den Anlagebedingungen genannten Kriterien erfüllen. Ihr Abstimmungsergebnis wird dann in die endgültige Investitionsentscheidung der KVG mit einfließen.

Vor der Investition werden die ausgewählten Immobilien einer abschließenden technischen und umfassenden kaufmännischen Due Diligence unterzogen. Sollten die Ergebnisse der Immobilienprüfung die Erwartungen der KVG bestätigen, wird die Investition durchgeführt.

Wie auch schon bei den bisherigen PI Immobilienfonds, ist geplant, einen Anlegerbeirat zu gründen, der die Fondsgeschäftsführung bzw. die KVG berät und Handlungsempfehlungen ausspricht.

Insgesamt ist dieses Beteiligungsangebot daher nicht nur eine Fortsetzung der PI Fondsreihe im Rechtsrahmen des Kapitalanlagegesetzbuches, sondern vielmehr eine Fortsetzung der PI Pro-Investor Investorengemeinschaft auf dem "weißen" Kapitalmarkt.

AUSZAHLUNGEN (PROGNOSE)

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf die Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 4,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.

Nach Beendigung der Platzierung des Kommanditkapitals sollen weitere vierteljährliche Auszahlungen zum Quartalsultimo an die Anleger geleistet werden. Die geplanten laufenden Auszahlungen sind folgendermaßen gestaffelt:

- 4,0 % p.a. pro rata temporis der eingezahlten Kommanditeinlage bis 2024
- 5,0 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2025,
- 6,5 % p.a. der eingezahlten Kommanditeinlage in 2026.

Am Ende der Fondslaufzeit, also planmäßig Ende 2026, sollen die Immobilien verkauft und die Fondsgesellschaft aufgelöst werden. Als Anleger sind Sie im Verhältnis Ihrer Kommanditbeteiligung an den Liquidationserlösen und an dem Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt.

Die prognostizierte Gesamtauszahlung der Fondsgesellschaft liegt bei 153,7 Prozent des eingesetzten Kapitals, also Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag. Bei einer durchschnittlichen Beteiligungsdauer von rechnerisch 7,7 Jahren entspricht das einem prognostizierten jährlichen Durchschnittsertrag in Höhe von ca. 7,0 Prozent.

Die Prognose ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

ERLÄUTERUNG DES KAPITALRÜCKFLUSSES (PROGNOSE)

Zur Verdeutlichung dieser Zahlen ist nachfolgend ein beispielhafter Kapitalrückfluss mit einer angenommenen Beteiligungssumme in Höhe von 100.000 Euro dargestellt.

Prognoserechnung je 100.000 Euro Kommanditanteil auf Anlegerebene	
Kommanditkapital	100.000
Agio	+ 5.000
Ausgabepreis	105.000
Überschuss vor Steuern	56.431
Rückzahlung eingesetztes Kapital	+ 105.000
Kapitalrückfluss gesamt	161.431
Überschuss vor Steuern	61.116
In Prozent vom eingesetzten Kapital (Ausgabepreis)	53,7 Prozent
linear p.a.	7,0 Prozent

Plangemäß wird dem Anleger je 100.000 Euro Kommanditanteil über die Beteiligungsdauer ein Überschuss von 56.431 Euro vor persönlichen Steuern ausbezahlt, wobei eine Steuerbelastung auf Anlegerebene erst im Jahr der Veräußerung der Immobilien erwartet wird.

Bezogen auf die Fondslaufzeit - unterstellt wurde eine durchschnittliche Kapitalbindungsdauer unter Berücksichtigung der Einzahlungszeitpunkte von rund 7,7 Jahren - entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in Höhe von 7,0 Prozent p.a. Die laufenden Auszahlungen und der Anteil am Verkaufsergebnis sind in dem prognostizierten Überschuss enthalten.

Die Prognose ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

MINDESTBETEILIGUNG UND LAUFZEIT

Ihre Mindestbeteiligung an der Fondsgesellschaft beträgt 10.000 Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag, der zur Vergütung der Einwerbung des Eigenkapitals verwendet wird. Das geplante Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beträgt 30 Millionen Euro, mit einer Erhöhungsoption auf maximal 50 Millionen Euro.

Die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft ist begrenzt auf den 31.12.2026. Die maximale Dauer der Einwerbungsphase für das Kommanditkapital ist begrenzt bis zum 31.12.2021. Parallel zu der Platzierungsphase sollen prognosegemäß sukzessive die Investitionen in Immobilien erfolgen, so dass im Idealfall sowohl die Einwerbungsphase als auch die Investitionsphase Ende 2019 abgeschlossen sind.

BEITRITT

Ihr Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt zunächst obligatorisch über ein Treuhandverhältnis. Die Treuhänderin begründet, hält und verwaltet Ihren Kommanditanteil im eigenen Namen, jedoch auf Ihre Rechnung. Anschließend können Sie Ihre mittelbare Beteiligung jederzeit auf Ihre Kosten in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandeln und sich in das Handelsregister eintragen lassen.

Nach Ihrem Beitritt werden Sie mit einer Haftsumme in Höhe von einem Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals in das Handelsregister eingetragen. Gleiches gilt für die Treuhänderin.

Die Haftung ist damit im Außenverhältnis gegenüber Dritten auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt. Eine Nachschusspflicht für Sie ist ausgeschlossen.

ANLEGERRECHTE

Durch Ihre Beteiligung erhalten Sie verschiedene Rechte. So haben Sie z.B.

- das Recht auf Beteiligung am Vermögen, am Ergebnis und auf Liquiditätsauszahlungen sowie auf ein Auseinandersetzungs-guthaben;
- das Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und die Mitwirkung an den Beschlussfassungen;
- das Recht auf Kandidatur zum Beiratsmitglied.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres erhalten Sie einen Jahresbericht, der alle wesentlichen und notwendigen Informationen enthält, um sich ein genaues Bild über die Fondsgesellschaft und die Investitionen zu machen. Darüber hinaus haben Sie das Recht, jederzeit Auskunft zu verlangen und ggf. mit einer 14-tägigen Vorankündigung am Sitz der Gesellschaft auf eigene Kosten Einsicht in die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft zu nehmen.

ANLEGERMITBESTIMMUNG

Die Anlegermitbestimmung ist ein Grundpfeiler der PI Philosophie, die von Anfang an jeden PI Fonds geprägt hat. Die PI Gruppe gewährt Ihnen daher auch in diesem Fonds wieder bestimmte Mitwirkungsrechte und Möglichkeiten der Einflussnahme. Zu diesen Mitbestimmungsmöglichkeiten zählt u.a. die Abgabe von Ankaufsempfehlungen. Als Anleger beraten Sie damit direkt die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei den Investitionsentscheidungen für Ihren Fonds.

Darüber hinaus ist die Gesellschafterversammlung berechtigt, einen aus mindestens drei Personen bestehenden Anlegerbeirat zu bestellen. Die Mitglieder des Anlegerbeirates müssen selbst an der Fondsgesellschaft beteiligt sein und dürfen keine persönliche Beziehung zur PI Gruppe haben.

Sofern ein Anlegerbeirat gebildet wird, berät dieser im Rahmen des gesetzlich Zulässigen die Geschäftsführung und die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Angelegenheiten der Gesellschaft.



ANLEGER



beteiligen sich
als Kommanditisten
entweder direkt
oder über die
Treuhänderin

TREUHÄNDERIN
C3 FONDS.CONCEPT
TREUHANDGESELLSCHAFT MBH

**Gründungs-
kommanditistin**
PI Beteiligungs UG
(haftungsbeschränkt)

**Persönlich haftende
Gesellschafterin**
(Komplementärin)
PI Komplementärs GmbH

PI PRO-INVESTOR
IMMOBILIENFONDS 4 GMBH & CO.
GESCHLOSSENE INVESTMENT-KG
(FONDSGESELLSCHAFT, AIF)

Verwahrstelle
Asservandum
**Rechtsanwalts-
gesellschaft mbH**

prüft die Einhaltung
der Anlagebedingungen
und gibt Zahlungen frei

investiert direkt
oder mittelbar in
Immobilien

**Kapitalverwaltungs-
gesellschaft**
PI Fondsmanagement
GmbH & Co. KG

verwaltet die Fondsgesellschaft
als extern bestellte
Kapitalverwaltungsgesellschaft

OBJEKTGESELLSCHAFT
GMBH & CO. KG





INFORMATION ZU SACHWERT-INVESTITIONEN IN DEUTSCHE BESTANDSWOHNIMMOBILIEN (INVESTITIONSSCHWERPUNKT)

Menschen müssen wohnen! - Dieses existentielle Grundbedürfnis wird sich nie ändern. Aus diesem Grund sind Sachwert-Investitionen in Immobilien unabhängiger von den Entwicklungen an den Kapitalmärkten und unterliegen nicht den gleichen unvorhersehbaren Schwankungen.

Besonders in Zeiten niedriger Zinsen, in denen es schwierig geworden ist, attraktive und nachhaltige Renditen für seine Kapitalanlage zu bekommen, hat sich eine alte Anlageweisheit wieder einmal bewährt: "Nicht wohnen geht nicht – Immobilien gehören in jedes Portfolio!"

Langfristig betrachtet sind Immobilien Aktien sogar überlegen.

Entgegen der weit verbreiteten Meinung müssen sich eine hohe Rendite und eine hohe Sicherheit nicht widersprechen. Zumindest nicht über einen langfristigen Zeitraum. Dieses Phänomen ist das Resultat einer Analyse*, die verschiedene Anlageklassen (Aktien, Anleihen, Bankeinlagen und Wohnimmobilien) auf ihre Renditeentwicklung von 1870 bis 2015 untersucht hat. Das Ergebnis ist eindeutig. Über den gesamten Zeitraum hinweg haben die Immobilien mit einer Jahresrendite von durchschnittlich 8,7 Prozent besser abgeschnitten als Aktien (7,8 Prozent), Anleihen (1,46 Prozent) und Bankeinlagen (0,3 Prozent).

Besonders überraschend für uns war bei dieser Studie jedoch nicht das Renditeergebnis, sondern die deutlich geringere Wertschwankung bei den Immobilien.

Die Gründe für diese Stabilität von Immobilien liegen in ihrer Illiquidität. Denn auch in Zeiten einer Rezession, von geringen Dividenden oder niedrigen Zinsen bleiben die Mieten in der Regel konstant. Mietverträge sind langfristig und ändern sich nicht aufgrund von Schwankungen am Kapitalmarkt. In schlechten Zeiten bleiben vielleicht die Dividenden aus, aber die Menschen müssen weiterhin wohnen!

"Die beste Investition, die man in den vergangenen 140 Jahren unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten machen konnte, waren Wohnimmobilien"**, sagt Prof. Schularick von der Universität Bonn, der diese Studie mit durchgeführt hat.

In Deutschland wirkt sich insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage positiv auf den Wertverlauf und die Preisentwicklung auf dem Markt für Wohnimmobilien aus. Als Folge dieser Entwicklung steigen die Preise für Wohnimmobilien immer weiter an.

Alleine im Jahr 2017 sind die Preise für Wohnimmobilien im Bundesdurchschnitt um 7,2 Prozent gestiegen. Von 2000 bis 2017 haben sich die Preise insgesamt bereits um 54,3 Prozent erhöht (Immobilienpreisindex, Quelle BulwiNesa). Und ein flächendeckendes Ende dieser Preisentwicklung ist nicht in Sicht.

Die Gründe dafür liegen nach wie vor in einer starken Binnenwanderung, einer weiterhin zunehmenden Urbanisierung und der wachsenden Zuwanderung nach Deutschland.

Dennoch lässt sich konstatieren: In Deutschland wird gebaut. Im Jahr 2017 wurden 284.800 neue Wohnungen fertiggestellt – 2,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Dazu veröffentlichte das Statistische Bundesamt aktuelle Zahlen.

Experten aus Politik und Bauwirtschaft rechnen allerdings damit, dass jährlich weitere 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen benötigt würden. In ihrem Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung den Bau von 1,5 Millionen Wohnungen in der laufenden Legislaturperiode beschlossen.

Aus Zahlen des Statistischen Bundesamtes kann man entnehmen, dass auch der sogenannte Bauüberhang zugenommen hat: Die Genehmigungen neuer Wohnungen übersteigen deutlich die Zahl der fertiggestellten. Im Jahr 2017 wurde der Bau von 348.000 Wohnungen behördlich genehmigt, davon aber 63.200 nicht gebaut. Insgesamt sei in den vergangenen Jahren mehr als eine halbe Million Wohnungen nicht errichtet worden, trotz Genehmigung. Der Bauüberhang liegt den Angaben des Statistikamtes zufolge auf dem höchsten Stand seit 1999.

Als mögliche Gründe für den Überhang gelten hohe Auflagen beim Wohnungsbau und der zunehmende Mangel an Fachkräften.

Hervorragende Zeiten also, um in bereits bestehende Wohnimmobilien zu investieren. Denn die gute Nachricht ist: Attraktive Renditen mit Wohnimmobilien sind mit der richtigen Strategie weiterhin möglich!

Unabhängig von den gegenwärtigen Preissteigerungen am Immobilienmarkt lassen sich mit Bestandsimmobilien oftmals weiterhin attraktive Renditen erwirtschaften. Zentrale Erfolgsfaktoren dabei sind Modernisierung, Sanierung und eine aktive Bewirtschaftung.

So lassen sich bei vielen Bestandsimmobilien bereits mit kleinen Renovierungsmaßnahmen attraktive Wertsteigerungen erzielen. Und in Deutschland gibt es noch eine Vielzahl von diesen Bestandsimmobilien, deren Wertsteigerungspotential nur darauf wartet, entdeckt und entwickelt zu werden.

Die Herausforderung besteht darin, diese Objekte zu finden und das entsprechende Wertsteigerungspotential effektiv umzusetzen.

Der Schlüssel zum Erfolg liegt in:

- einem vertrauenswürdigen Netzwerk zur Immobilienbeschaffung,
- erfahrenen Geschäftsführern,
- kompetenten Immobilienverwaltern vor Ort und
- qualifizierten Mitarbeitern (auf allen Ebenen).

Mit einer Beteiligung am PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 erhalten Sie Zugang zu genau diesen Erfolgskriterien.

* Quelle: Handelsblatt Nr. 215 vom 07. November 2016, Prof. Moritz Schularick

** Quelle: SZ.de vom 23. November 2016

DER INVESTITIONSPLAN (PROGNOSE)

PROGNOSE DER MITTELHERKUNFT UND -VERWENDUNG AUF EBENE DER FONDSGESELLSCHAFT

Mittelherkunft	EUR	In % vom Kommanditkapital	In % vom Ausgabepreis (Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag)
I. Kommanditkapital, davon	30.000.000,00	100,00 %	95,24 %
einzuwerbendes Kommanditkapital	29.999.000,00		
Gründungskapital	1.000,00		
II. Ausgabeaufschlag	1.500.000,00	5,00 %	4,76 %
Summe Mittelherkunft	31.500.000,00	105,00 %	100,00 %

Mittelverwendung	EUR	In % vom Kommanditkapital	In % vom Ausgabepreis (Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag)
I. Kapitalausstattung Objektgesellschaften	25.573.150,00	85,24 %	81,18 %
II. Initialkosten, davon	2.906.850,00	9,69 %	9,23 %
Eigenkapitalbeschaffung	1.950.000,00	6,50 %	6,19 %
Organisation der Kapitaleinwerbung	150.000,00	0,50 %	0,48 %
Marketinggebühren	267.750,00	0,89 %	0,85 %
Konzeptionsgebühren	249.900,00	0,83 %	0,79 %
AlF-Einrichtungsgebühr	214.200,00	0,71 %	0,68 %
Treuhandvergütung	75.000,00	0,25 %	0,24 %
III. Ausgabeaufschlag	1.500.000,00	5,00 %	4,76 %
IV. geplante anfängliche Liquiditätsreserve	1.520.000,00	5,07 %	4,83 %
Summe Mittelverwendung	31.500.000,00	105,00 %	100,00 %

Hinweis: Es kann rechnerisch zu Rundungsdifferenzen aufgrund der Darstellung auf zwei Nachkommastellen kommen.

ERLÄUTERUNG DES INVESTITIONSPLANS (PROGNOSE)

Die einzelnen Positionen basieren zum Teil auf bereits geschlossenen, aber auch auf geplanten Verträgen sowie auf kalkulierten Erfahrungswerten der Kapitalverwaltungsgesellschaft. **Es handelt sich hierbei um eine Prognose und damit um keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**

Erläuterung zur Mittelherkunft:

Zur Umsetzung des Beteiligungsangebots wird mit einem Kommanditkapital von 30 Millionen Euro gerechnet. 1.000 Euro wurden durch die Gründungskommanditistin bereits erbracht, der Rest wird sukzessive durch den Beitritt von Kommanditisten während der Platzierungsphase eingeworben. Auf das Kommanditkapital ist ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent zu zahlen.

Erläuterung zur Mittelverwendung:

Die Fondsgesellschaft wird Objektgesellschaften plangemäß mit rund 25,57 Millionen Euro ausstatten. Die Objektgesellschaften wiederum werden Fremdkapital bei deutschen Kreditinstituten in Höhe von 29,3 Millionen Euro aufnehmen und das zur Verfügung stehende Kapital in den Erwerb und die Sanierung von deutschen Bestandsimmobilien und anfallende Nebenkosten investieren.

Während der Beitrittsphase fallen einmalige Kosten in Höhe von 9,69 Prozent der Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag an ("Initialkosten"). Diese Kosten fallen für die Umsetzung des

Beteiligungskonzeptes und für die Einwerbung des Kommanditkapitals an. Bei den Prozentsätzen handelt es sich um Maximalbeträge, deren Höhe durch die Anlagebedingungen begrenzt ist.

Ferner dürfen die Initialkosten nur entsprechend des Platzierungsverlaufes ausbezahlt werden, so dass die Beträge bei einem niedrigeren platzierten Kommanditkapital entsprechend geringer ausfallen würden. Die Empfänger der Vergütungen können im Kapitel 9 „Kosten“ des Verkaufsprospektes entnommen werden.

Neben den Initialkosten fällt mit Zeichnung eines Kommanditanteils ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent bezogen auf das vermittelte Kommanditkapital an, das auch für die Eigenkapitalbeschaffung verwendet wird.

Die Summe aus den Initialkosten und dem Ausgabeaufschlag beträgt maximal 13,99 Prozent des Ausgabepreises (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag) bzw. 14,69 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage.

Die geplante anfängliche Liquiditätsreserve dient im Wesentlichen dem Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht ferner für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

DIE SENSITIVITÄT DER KAPITALANLAGE (PROGNOSE)

Aufbauend auf den geplanten Kapitalrückfluss und der Fondskalkulation lassen sich verschiedene Szenarien erstellen und Prognosen berechnen. Diese Szenarien sollen aufzeigen, welche Änderungen sich in der Fondskalkulation, bei Veränderungen verschiedener Parameter ergeben können und wie anfällig die Fondskalkulation in einer sogenannten Stresssituation ist. In den nachfolgenden Szenarien wurden daher, abweichend von der Fondskalkulation, folgende Annahmen unterstellt:

Die drei dargestellten Szenarien beruhen auf folgender Annahme:

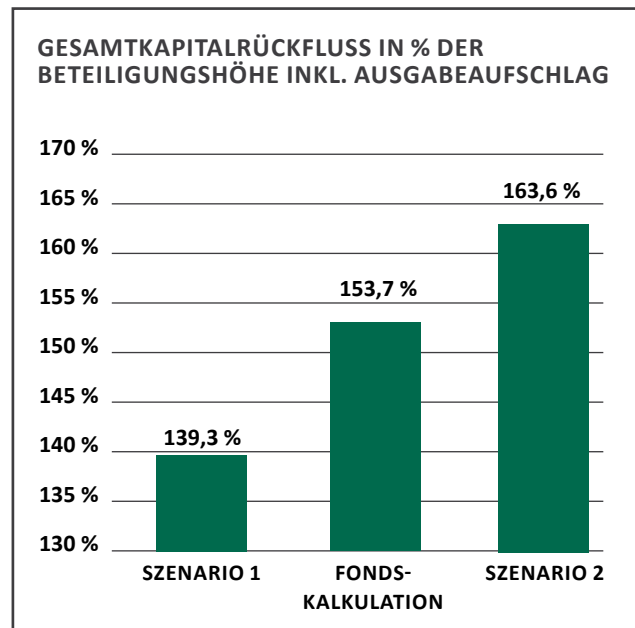
Auflage des AIF in 2018, Platzierungs- und Investitionsphase bis zum 31.12.2019 und Veräußerung der Vermögensgegenstände zum 31.12.2026. Das Fondsvolumen setzt sich zusammen aus 30 Millionen Euro Kommanditkapital und ca. 29,3 Millionen Euro Fremdkapital.

Der Ankauf der Immobilien erfolgt zum 14-fachen der jährlichen Miete, der Verkaufsfaktor beträgt prognosegemäß das 16,5-fache der Jahresmiete. Der konservativ zugrunde gelegte Fremdkapitalzins beträgt 2,5 Prozent p.a.

Aufgrund der erwarteten Mieteinnahmen, Kosten und Wertentwicklungen bei den Immobilieninvestitionen beträgt der prognostizierte Gesamtkapitalrückfluss ca. 153,7 Prozent des eingesetzten Kapitals. Dies entspricht bei einer kalkulierten Beteiligungsdauer von 7,7 Jahren einem durchschnittlichen Jahresertrag von ca. 7,0 Prozent auf das eingesetzte Kapital (Kommanditeinlage und Ausgabeaufschlag).

Szenario 1: Abweichend vom Basisszenario ist der Ankauksfaktor um 0,5 Faktoren höher, der Verkaufsfaktor um 0,5 Faktoren niedriger und der Fremdkapitalzins um 0,5 Prozentpunkte höher. Dieses Szenario kann gegenüber dem Basisszenario zu reduzierten laufenden Auszahlungen und zu einem prognostizierten Gesamtkapitalrückfluss von 139,3 Prozent führen.

Szenario 2: Abweichend vom Basisszenario ist der Ankauksfaktor um 0,5 Faktoren niedriger, der Verkaufsfaktor um 0,5 Faktoren höher und der Fremdkapitalzins um 0,5 Prozentpunkte niedriger. Dieses Szenario kann gegenüber dem Basisszenario zu erhöhten laufenden Auszahlungen und zu einem prognostizierten Gesamtkapitalrückfluss von 163,6 Prozent führen.



Die Grafik soll verdeutlichen, dass auch unter Berücksichtigung stärkerer Abweichungen von der Fondskalkulation weiterhin ein attraktiver Ertrag der Kapitalanlage möglich ist. Die Aussagekraft solcher Sensitivitätsberechnungen ist jedoch beschränkt.





PI Pro-Investor

DIE PI GRUPPE

Der Anbieter dieses Beteiligungsangebotes ist die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der PI Gruppe. PI steht für „Pro-Investor“ – ein Name, dessen Bedeutung sich die gesamte Unternehmensgruppe verpflichtet hat! Er beschreibt nicht nur die Dienstleistungsorientierung und den Service-Gedanken unserer Unternehmensgruppe, sondern auch unseren Blickwinkel aus Anlegersicht, der beginnend mit der Konzeption des Investmentvermögens, über die Umsetzung desselben bis hin zur Beendigung stets im Vordergrund steht.

PI steht für anlegerorientierte Sachwertinvestitionen!

Die PI Gruppe analysiert Investmentchancen, konzipiert und verwaltet sowohl eigene, als auch individuell auf Kundenwünsche zugeschnittene, voll regulierte Investmentvermögen für professionelle Anleger und für Privatanleger. Zu diesem Zweck nutzt die PI Gruppe ihr über viele Jahre gewachsenes Netzwerk zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten und bindet professionelle Partner, z.B. für das Property Management der Immobilien, zum Vorteil aller Anleger mit ein.

Pro-Investor bedeutet, dass Sie als Anleger bei uns im Mittelpunkt stehen!

Die Gründung der Gruppe geht bis ins Jahr 1992 zurück und hat ihre Wurzeln in der Vermögensverwaltung, der Anleger- und Anlageberatung. Die Erfahrung und das Knowhow aus dieser Zeit und der heute tätigen Geschäftsleiter bilden das Fundament der ausgezeichneten Pro-Investor Philosophie.

Die Geschäftsführung der PI Gruppe greift dabei auf Erfahrungen und Erfolge in der Konzeption, Verwaltung und erfolgreichen Beendigung von rund 100 Vermögensanlagen in den Assetklassen Immobilien und Erneuerbare Energien im Wert von mehreren Milliarden Euro zurück.

Stolz sind wir auch darauf, dass der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 für den Deutschen Beteiligungspreis 2018 nominiert ist. Er schließt damit an verschiedene positive Beurteilungen und Auszeichnungen der früheren PI Pro-Investor Immobilienfonds an.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.pi-kvg.de

Auszeichnungen und Bewertungen der Vorgängerfonds!

PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG Ausgezeichnet mit: deutscher beteiligungspreis 2011 in der Kategorie Transparenz und Anlegerbetreuung	

UNSERE ERFOLGE

Wenn wir von der bewährten PI Pro-Investor Strategie im Zusammenhang mit Wohnimmobilieninvestitionen sprechen, dann beziehen wir uns auf unsere konkreten Erfahrungen aus den beiden Publikums-Immobilienfonds PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG und PI Pro-Investor Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG, die in den Jahren 2010 bis 2014 Eigenkapital bei Anlegern eingeworben haben und unter dem Anwendungsbereich des Vermögensanlagegesetzes bei ähnlicher Struktur eine identische Strategie verfolgten.

ÜBERSICHT BISHERIGE PI PRO-INVESTOR PUBLIKUMS-IMMOBILIENFONDS

FONDS	PI Pro-Investor Immobilienfonds 1	PI Pro-Investor Immobilienfonds 2
Vertriebsstart	September 2010	Dezember 2012
Platzierungsende	Juni 2012	Juni 2014
Anlegerbeteiligungen	532	189
Kommanditkapital	27.072.000 €	7.094.000 €
Investitionszeitraum (von - bis)	Mai 2011 - November 2013	Mai 2013 - Juni 2014
Gesamtinvestition in Euro (Kaufpreis Immobilien zzgl. Investitionen)	57.220.150 €	13.998.373 €
Objekte Einheiten	28 Objekte mit 984 WE 49 GE	6 Objekte mit 199 WE 14 GE
Ø Kaufpreis m² Ø Investition m²	765 €/m² 111 €/m²	851 €/m² 196 €/m²
Standorte / Teilverkäufe (Verkaufsdatum)	Berlin (06/30/2014) Nürnberg (10/31/2016) Dresden (10/31/2016) Erfurt (10/31/2016) Hannover (06/30/2017)	Hannover (06/30/2017)
Ø Verkaufspreis m²	1.729 €	2.076 €
Laufzeit bis Verkauf letzte Immobilie	6 Jahre, 10 Monate	4 Jahre, 7 Monate

Legende: WE = Wohneinheiten; GE = Gewerbeeinheiten; Investitionszeitraum = Erste bis letzte Übernahme einer Immobilie in eine Objektgesellschaft

BETEILIGUNGSDAUER	6,5 Jahre	4,5 Jahre	4,5 Jahre	3 Jahre
Ergebnis vor Steuern (Hochrechnung)				
Beteiligungstyp: "Klassisch"	14,6 % p.a.	17,7 % p.a.	19,0 % p.a.	25,0 % p.a.
Beteiligungstyp: "Optimal"	16,1 % p.a.	18,8 % p.a.	20,6 % p.a.	26,3 % p.a.

Bitte beachten Sie, dass Ergebnisse der Vergangenheit keinerlei Rückschluss auf zukünftige Ergebnisse zulassen. Wir verweisen auf die wichtigen Hinweise auf Seite 26.

PI PRO-INVESTOR IMMOBILIENFONDS

ÜBERSICHT AUSZAHLUNGSVERLAUF BISHERIGE PI PRO-INVESTOR PUBLIKUMS-IMMOBILIENFONDS



	PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG		PI Pro-Investor Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG		PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	
Emissionsjahr	2010		2012		2017	
Platzierungszeitraum	09/2010 - 06/2012		12/2012 - 06/2014		01/2017 - 08/2018	
Anzahl der Zeichnungen	532		189		676 ¹	
Aktueller Status	verkauft, Liquidationsphase		verkauft, Liquidationsphase		in Platzierung, Investitionsphase	
Kommanditkapital	27.072.000 €		7.094.000 €		26.175.000 € ¹	
Gesamtinvestition in Euro (Kaufpreis Immobilien zzgl. Investitionen)	57.220.150 €		13.998.373 €		lfd. Investitionen	
Laufende Auszahlungen zeitanteilig p.a. für	PLAN ²	IST ²	PLAN ²	IST ²	PLAN	IST
2011	4 %	4 %				
2012	4 %	4 %				
2013	4 %	4 %	4 %	4 %		
2014	6 %	6 %	4 %	4 %		
2015	6 %	6 %	5 %	5 %		
2016	6 %	6 %	5 %	5 %		
2017	7 %	7 %	5 %	5 %		
2018, 3. + 4. Quartal					2 %	- ³
2019-2021					4 %	- ³
2022-2023					5 %	- ³

¹ Stand: 24.08.2018 | ² Beteiligungstyp "Klassisch" | ³ Ereignis liegt zum Zeitpunkt der Erstellung in der Zukunft, daher keine Angabe

PI PRO-INVESTOR IMMOBILIENFONDS

ÜBERSICHT AUSZAHLUNGSVERLAUF BISHERIGE PI PRO-INVESTOR PUBLIKUMS-IMMOBILIENFONDS



	PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG		PI Pro-Investor Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG		PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	
Kapitalrückzahlung	PLAN	IST	PLAN	IST	PLAN	IST
Eigenkapital	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- ³
Agio	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	- ³
Gesamte Kapitalkontoverzinsung des Anlegers unter Anrechnung der bereits erhaltenen laufenden Auszahlungen zeitanteilig p.a.	PLAN	IST	PLAN	IST	PLAN	IST
Beteiligungstyp "Klassisch" (liquiditätsorientiert)	7,5 %	7,5 %	7 %	7 %	6,5 %	- ³
Beteiligungstyp "Optimal" (renditeorientiert)	8 % ⁴	8 % ⁴	8 % ⁴	8 % ⁴		
zusätzliche Mehrerlösbeteiligung p.a. ⁵						
Beteiligungstyp "Klassisch" (liquiditätsorientiert)	mind. ⁵	7,1 %	mind. ⁵	12,0 %		
Beteiligungstyp "Optimal" (renditeorientiert)	mind. ⁵	8,1 %	mind. ⁵	12,6 %		
Ergebnis vor Steuern (Hochrechnung) p.a. ⁵						
Beteiligungstyp "Klassisch" (liquiditätsorientiert)	mind. ⁶	14,6 %	mind. ⁶	19,0 %		
Beteiligungstyp "Optimal" (renditeorientiert)	mind. ⁶	16,1 %	mind. ⁶	20,6 %		

⁴ davon 6 % p.a. mit Zinseszins | ⁵ Zahlen noch nicht endgültig, da noch weitere Auszahlung folgt | ⁶ in Abhängigkeit von Einzahlungsdauer und Beteiligungsart

Die vorliegende Information stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine Beteiligung an einem PI Pro-Investor Fonds (AIF) darf nicht alleine auf Basis dieser Information erfolgen. Die Beteiligung an Fonds ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. In Aussicht gestellte Erträge sind nicht gewährleistet und können auch niedriger ausfallen.

Etwaige Aussagen zu früheren Wertentwicklungen basieren auf der Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft, weshalb hieraus nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden kann.

Die ausführliche Darstellung des aktuell verfügbaren Fonds (AIF), einschließlich verbundener Chancen und Risiken, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt, der in deutscher Sprache zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und sonstigen Zeichnungsunterlagen im Internet unter www.pi-kvg.de abgerufen werden oder über die PI Fondsmanagement GmbH Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz angefordert werden kann.

DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht nur gesetzlich vorgeschrieben, deren Arbeit bildet auch das Herzstück der Fondsgesellschaft. Die KVG verantwortet die professionelle Verwaltung des Kommanditkapitals, die Umsetzung der Anlagestrategie, insbesondere die Auswahl der Anlageobjekte. Dadurch wird sie zum wichtigsten beeinflussbaren Erfolgsfaktor einer Fondsgesellschaft.

Mit der Verwaltung der Fondsgesellschaft wurde die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG beauftragt. In dieser Funktion übernimmt die KVG insbesondere die Sicherstellung und die Verantwortung für das Portfolio- und das Risikomanagement sowie die damit einhergehenden administrativen Aufgaben für die Fondsgesellschaft.

Gegenstand des Portfoliomanagements ist die Planung, die Realisierung und die Kontrolle des Immobilienportfolios. Die Portfolioplanung umfasst dabei u.a. die Identifikation geeigneter Immobilien, die Durchführung der Due Diligence und die Vorbereitung der Investitionsentscheidung. Im Rahmen der Portfoliorealisation sind alle Leistungen zu erbringen, die im Zusammenhang mit der Investition, der Bewirtschaftung der Anlageobjekte und dem Verkauf stehen. Dabei plant die KVG als unabhängiger Sachwertvermögensverwalter auf externe Geschäftspartner als

Dienstleister oder Auslagerungspartner zurückzugreifen und entsprechende Vertragsverhältnisse abzuschließen. Die Portfoliokontrolle beinhaltet u.a. die laufende Analyse und Bewertung wesentlicher wirtschaftlicher Parameter, Kontrolle der Geschäftspartner, sowie die mindestens einmal jährlich stattfindende Bewertung der Immobilien.

Das Risikomanagement umfasst u.a. die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken für die Fondsgesellschaft. Dementsprechend hat die KVG durch den Einsatz von geeigneten Risikomanagementsystemen die wesentlichen Risiken für die Fondsgesellschaft festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen.





DIE VERWAHRSTELLE

Zusätzlich zur KVG muss jeder Publikums-AIF eine Verwahrstelle als Kontrollinstanz beauftragen. Mit dieser "Verwahrstellenpflicht" wird ein Vier-Augen-Prinzip geschaffen. Die Verwahrstelle kontrolliert alle wichtigen Geschäftsabläufe der Fondsgesellschaft.

Die Verwahrstelle ist die Kontrollinstanz für Fondsgesellschaft und Objektgesellschaften. Sie hat die Aufgabe, die laufende Tätigkeit der KVG in Bezug auf die Immobilien eng zu begleiten und auf Vereinbarkeit mit dem Kapitalanlagerecht, sowie den vertraglichen Grundlagen zu prüfen. Sie agiert dabei stets im Interesse der Anleger und unabhängig von der KVG.

Während die KVG in erster Linie die Entscheidung trifft, wie das Fondsvermögen investiert wird, überwacht die Verwahrstelle z.B. die Zahlungsströme und stellt dadurch sicher, dass das Geld der Anleger und die Mittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß verwendet werden.

Außerdem prüft die Verwahrstelle anfangs und regelmäßig die Eigentumsverhältnisse an den erworbenen Immobilien und ist dafür verantwortlich, dass ein Verkauf nur unter Beachtung aller gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften erfolgt.

Um dieser verantwortungsvollen Aufgabe gerecht zu werden, wurde die auf Immobilien spezialisierte Asservandum Rechtswirtschaftsgesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen als Verwahrstelle beauftragt.



AUSGEWÄHLTE WESENTLICHE RISIKEN DER BETEILIGUNG

Bei der Beteiligung an dem AIF handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung. Mit der Beteiligung sind auch eine Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Die nachfolgend aufgeführten, ausgewählten Risiken, die einzeln, aber auch kumuliert auftreten können, können die Wertentwicklung des AIF und damit auch das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Bei negativer Entwicklung besteht für den Anleger das Maximalrisiko, dass er einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage und Ausgabeaufschlag) sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die Beteiligung an diesem AIF ist daher nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Geschäftsrisiko / spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden. Er hängt insbesondere von der Entwicklung des Immobilien- und Kapitalmarktes ab. Die Einnahmen des AIF können aufgrund von Leerständen oder Mietausfällen sinken oder ausfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse als prognostiziert erzielbar sind. Sanierungs-, Instandhaltungs- und Umbaukosten der Immobilien können teurer werden als geplant, ebenso Kosten für Anschlussvermietungen. Es können zudem ungeplante Kosten für die Beseitigung von Schäden, Baumängeln oder Altlasten anfallen. Die Investitionsobjekte, die Höhe des Eigen- und Fremdkapitals des AIF und damit die endgültige Höhe der Gesamtinvestition stehen noch nicht fest. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf das Ergebnis des AIF haben.

Objektbeschaffung / Blindpool

Bislang wurden noch keine Immobilien erworben und es wurden noch keine konkreten Objekte zum Ankauf ausgewählt.

Es besteht das Risiko, dass den Ankaufrkriterien entsprechende Immobilien nicht, nicht im ausreichenden Umfang, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu den vorgesehenen Preisen gefunden werden. In diesem Fall können bereits eingeworbene Einlagen der Anleger nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt und/oder nur zu schlechteren Bedingungen in Immobilien investiert werden.

Fremdfinanzierung

Die Investitionen des AIF bzw. der Objektgesellschaften werden zum Teil mit Darlehen finanziert. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften vorgesehene Darlehen nicht, nicht in voller Höhe, nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder nur zu schlechteren als den angenommenen Konditionen aufnehmen können. Der Kapitaldienst für die Darlehen ist unabhängig von der Höhe der Einnahmen des AIF bzw. der Objektgesellschaften zu bedienen.

Bei negativem Verlauf führt der für die Darlehen zu leistende Kapitaldienst dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird. Sofern der AIF bzw. die Objektgesellschaften nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung vollständig nachzukommen, kann dies dazu führen, dass Darlehen nicht vollständig ausgezahlt oder gekündigt werden und/oder die finanzierende Bank die Verwertung der Immobilie(n) betreibt.

Liquiditäts- und Insolvenzrisiko / fehlende Einlagensicherung

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin wirtschaftlich gleichgestellt und haften indirekt. Die Haftsumme entspricht ein Prozent der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann dann wieder aufleben, wenn der AIF Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückgezahlt werden. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt, haftet der Anleger bis maximal in Höhe der Haftsumme.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit

Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich; eine ordentliche Kündigung vor Beendigung des AIF ist ausgeschlossen. Da für den Verkauf von Anteilen an dem AIF jedoch kein geregelter Markt existiert, kann es schwierig oder unmöglich sein, einen Kaufinteressenten zu finden (eingeschränkte Fungibilität). Ferner besteht das Risiko, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel 7 "Risiken der Beteiligung" des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

WARUM MIT PRO-INVESTOR IN WOHNIMMOBILIEN INVESTIEREN?

- Sachwertinvestitionen in Wohnimmobilien gelten als stabile und nachhaltige Kapitalanlage
- Wohnraumnachfrage wird weiter steigen und ist durch Neubaumaßnahmen nicht zu decken
- Diversifikation des Fonds durch Investitionen in mehrere Wohnimmobilien und Wohn- und Geschäftshäuser in verschiedenen Regionen beabsichtigt
- Sicherheitsorientierte Kalkulation der gesamten Fondslaufzeit
- Pro-Investor ist in der Lage, auch in einem schwierigen Marktumfeld passende Bestandsimmobilien mit hohem Wertsteigerungspotential zu finden
- Investitionen in Bestandsimmobilien mit Wertsteigerungspotential funktionieren in jeder Marktlage

Werden Sie Teil der erfolgreichen PI Pro-Investor Immobilienfondsreihe und investieren Sie mit uns in deutsche Bestandswohnimmobilien!



WICHTIGE HINWEISE

Die vorliegende Kurzinformation stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine Beteiligung an dem AIF „PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ darf nicht alleine auf Basis dieser Kurzinformation erfolgen.

Etwaige Aussagen zu Wertentwicklungsprognosen und zu früheren Wertentwicklungen basieren auf der Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft, weshalb hieraus nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden kann.

Die ausführliche Darstellung des AIF einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem alleine verbindlichen Verkaufsprospekt, der in deutscher Sprache zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen im Internet unter www.pi-kvg.de abgerufen werden oder über die PI Fondsmanagement GmbH Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz angefordert werden kann.

Stand der Kurzformation: August 2018





PI FONDSMANAGEMENT GMBH & CO. KG

Am Gewerbepark 4 | 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Telefon: 0911-919960 | Telefax: 0911-9199620

E-Mail: info@pi-kvg.de | www.pi-kvg.de