



PI Pro-Investor

FondsDISCOUNT.de  
wallstreetonline.capital AG  
FondsDISCOUNT.de  
Michael Kirchstr. 12/18  
10179 Berlin  
Telefon 030 2757764-00  
Fax 030 2757764-15

## Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

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

WKN A2P355 ISIN DE000A2P3552

Der Anleger investiert in eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) (nachfolgend "AIF"). Der AIF wird von der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ("KVG") verwaltet.

### Ziele und Anlagepolitik

Das Anlageziel des AIF ist es, mit den zu erwerbenden Immobilien sowohl Erträge aus der Vermietung zu erwirtschaften als auch Gewinne aus dem Verkauf der Immobilien zu erzielen. Der AIF wird in deutsche Bestandsimmobilien sowie deren Erhaltung, Sanierung sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen investieren. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Wesentlichen Anlegerinformationen steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll. Die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien obliegt der KVG. Die Anlageentscheidung wird auf Basis der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen und nachfolgend dargestellten Anlagegrenzen getroffen. Bei der Auswahl der Vermögensgegenstände hat die KVG die nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen zu berücksichtigen, wobei die Anlagegrenzen gemäß Nr. 3. - 7. nicht während der Dauer der Investitionsphase gelten. Spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs sind die Anlagegrenzen einzuhalten.

1. Die Investitionen können direkt oder indirekt über Objektgesellschaften erfolgen. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland.
2. Investitionen werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und in Euro getätigt.
3. Mindestens 70 % des investierten Kapitals werden in Bestandsimmobilien, deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen investiert.
4. 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.
5. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien investiert. Der Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.
6. Maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien, einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei gemischt genutzten Immobilien, investiert. Der Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.
7. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens gem. Punkt 8 dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden.
8. Ab der Eröffnung des Liquidationsverfahrens des AIF und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Wesentlichen Anlegerinformation ist der AIF noch nicht risikogemischt investiert. Spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs muss der AIF risikogemischt investiert sein.

Der AIF erfüllt im Moment noch nicht die Kriterien nach Art. 6 SFDR.

### Finanzierung

Für den AIF dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Diese Grenze gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust und zur Zinssicherung getätigt werden.

### Transaktions- und Investitionskosten

Die KVG erhält für den Erwerb, die weitere Bebauung, die Renovierung bzw. Sanierung, den Umbau und die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes eine Transaktionsgebühr. Ferner werden dem AIF bzw. den Objektgesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung von Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren können dem AIF bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Diese Transaktionskosten und -gebühren können die Rendite des AIF erheblich mindern.

### Emissionskapital, Mindestbeteiligung und Platzierungsfrist

Die Mindestbeteiligung an dem AIF beträgt EUR 10.000 (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag), eine höhere Beteiligung oder Nachzeichnungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Eine Nachzeichnung muss mindestens EUR 5.000 (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) betragen. Das geplante Kommanditkapital des AIF beläuft sich auf EUR 30.000.000, das maximale Kommanditkapital beträgt EUR 50.000.000 (jeweils zzgl. Ausgabeaufschlag). Die Platzierung erfolgt bis zum Erreichen des geplanten Kommanditkapitals oder des maximalen Kommanditkapitals, wobei die Dauer der Platzierung bis zum 31.12.2023 begrenzt ist. Zum 31.12.2020 sind EUR 5.827.000 der geplanten EUR 30.000.000 platziert. Somit können in 2021 weitere Anleger beitreten. Ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung der Anlagestrategie des AIF bereits bei Platzierung eines geringeren, als des geplanten Kommanditkapitals gewährleistet, kann die KVG den Vertrieb beenden.

### Laufzeit

Die Laufzeit des AIF ist bis zum 31.12.2028 begrenzt. Nach Ende der Laufzeit erfolgt die Auflösung und Abwicklung (Liquidation) des AIF. Die Laufzeit kann durch Beschluss der Anleger mit einer einfachen Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate, verlängert werden. Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

### Rechte und Pflichten der Anleger

Die Anleger beteiligen sich an dem AIF mittelbar als Treugeber auf Grundlage eines Treuhandvertrages mit der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH („Treuhanderin“). Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere das Recht auf Beteiligung am Vermögen, Ergebnis und Auseinandersetzungsguthaben des AIF und an Liquiditätsauszahlungen, Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte, Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen) und Pflichten (insbesondere Pflicht zur fristgerechten Zahlung der Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag und Haftung).

### Verwendung der Erträge

Die verfügbare Liquidität des AIF soll grundsätzlich an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung des AIF als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des AIF bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird.

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 den Beitritt folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 3,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt. Die Platzierung endet spätestens am 31.12.2023.

Die geplanten laufenden Auszahlungen bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage sind folgendermaßen gestaffelt:

- 2020 und 2021: 3,0 % p.a. pro rata temporis
- 2022: 3,5 % p.a. pro rata temporis
- 2023: 4,0 % p.a. pro rata temporis
- 2024 bis 2026: 4,0 % p.a.
- 2027: 5,0 % p.a.
- 2028: 6,0 % p.a.

Abweichend hiervon erfolgen Auszahlungen in den Jahren 2022 und 2023 nur in Höhe des Gewinnvorab von 3 % p.a. pro rata temporis bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet.

**Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung und Ausbleiben der Auszahlungen kommen.**

### Empfehlung

Der AIF ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit des AIF wieder zurückziehen wollen.



## Risiko- und Ertragsprofil

Bei der Beteiligung an dem AIF handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung. Die Anleger sind am Vermögen, Ergebnis und Auseinandersetzungsguthaben im Verhältnis ihrer Kommanditeinlage zum Gesamtkommanditkapital des AIF beteiligt.

**Neben der Chance auf Auszahlungen aus den geplanten Mieteinnahmen und möglichen Veräußerungsgewinnen beim Verkauf der Immobilien, sind mit der Beteiligung auch eine Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Die nachfolgend aufgeführten 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.**

- **Pandemie, Coronavirus:**

Zum Zeitpunkt der Erstellung der wAI hat sich die Atemwegserkrankung COVID-19 (auch Coronavirus genannt) weltweit ausgebreitet. Es handelt sich somit um eine Pandemie, die auch von den derzeit verfügbaren Impfstoffen nicht eingedämmt werden konnte. Um einer Ausbreitung des Virus entgegenzuwirken, wurden in Deutschland, Europa und weltweit Maßnahmen getroffen (z.B. Ausgangssperren, Beschränkung des Zugangs zu Arbeitsstellen, Schließung von nicht system- und versorgungsrelevanten Einrichtungen, Grenzschließungen und vieles mehr), die zu einem Stillstand ganzer Wirtschaftszweige und einem Anstieg von Arbeitslosigkeit führen. Wie lange und in welcher Intensität diese Maßnahmen aufrechterhalten werden, ist noch nicht absehbar. Es besteht das Risiko, dass bei Epidemien oder Pandemien Risiken (insbesondere Investitions- und Vermietungsrisiken) gemeinsam oder verstärkt eintreten.

- **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 auf Grund 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.

- **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 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, haften zwar nicht unmittelbar, Sie sind durch ihre Ausgleichspflicht gegenüber der Treuhandkommanditistin jedoch Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 1 % 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 auflieben, 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 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. Eine Veräußerung der Beteiligung darf nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin erfolgen. 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.

## Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung sowie die entsprechende Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der von dem AIF zu zahlenden Kosten und Vergütungen sind dem Kapitel 9 „Kosten“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag	5 % der gezeichneten Kommanditeinlage (Beteiligungsbetrag)
Rücknahmeabschlag	Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich
Initialkosten	8,63 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der gezeichneten Kommanditeinlage; diese beinhalten vornehmlich Kosten für die Einwerbung des Kommanditkapitals.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 12,98 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 13,63 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der während der Platzierungsphase des AIF zu leisten ist.

### Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten	7,51 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
-----------------	---

Die laufenden Kosten bis zum 31.12.2020 beinhalten sämtliche vom AIF zu tragenden Kosten ohne Initial-, Transaktions- und Investitionskosten sowie der erfolgsabhängigen Vergütung für die KVG. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken.

Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den tatsächlich berechneten Kosten. Die Gesamtkostenquote setzt sämtliche bei dem AIF im Jahresverlauf angefallenen Kosten und Zahlungen sowie weitere Aufwendungen, die dem AIF belastet werden können (gem. § 7 der Anlagebedingungen), ins Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Initialkosten, Transaktionskosten und -gebühren sowie die erfolgsabhängige Vergütung der KVG sind in der Gesamtkostenquote nicht enthalten.

### Transaktions- und Investitionskosten

a. Die KVG erhält für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,98 % des Kaufpreises. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,79 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Analog erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,98 % des Bruttoinvestitionsvolumens bei der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau.

Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften können ferner die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau von Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

- b. Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a. erfassten Transaktionen, u.a. der Vermietung/Verpachtung, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren können der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat (Erfolgsvergütung)

An die Wertentwicklung des AIF gebundene Gebühren	Die KVG hat, zusätzlich zu ihrer laufenden Vergütung, Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt in Bezug auf die von den Anlegern gehaltenen Beteiligungen erstmals die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
	a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe eines Betrages erhalten, der der des Kommanditkapitals zzgl. Ausgabeaufschlag (Ausgabepreis) entspricht;
	b. die Anleger haben darüber hinaus bis zum Berechnungszeitpunkt Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag vom Zeitpunkt der Einzahlung (bei mehreren Einzahlungen vom Zeitpunkt jeder Einzahlung in Höhe des jeweils geleisteten Betrages) (Berechnungsgrundlage) erhalten. Als Zeitpunkt der Einzahlung gilt jeweils der erste des auf die Einzahlung folgenden Monats. Die Berechnungsgrundlage reduziert sich, soweit in einem Jahr Auszahlungen in Höhe von mehr als 6,0 % bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag geleistet wurden, um den übersteigenden Betrag. Die reduzierte Berechnungsgrundlage gilt ab dem ersten des auf die Auszahlung folgenden Monats. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 50 % der für Auszahlungen an den Anleger zur Verfügung stehenden Liquidität.

Aus den erhobenen Kosten werden die laufende Verwaltung des AIF sowie der Vertrieb seiner Anteile finanziert. Die Kosten und Vergütungen beschränken das potenzielle Anlagewachstum und verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Im Einzelfall können dem Anleger individuelle Kosten aus seiner Beteiligung an dem AIF entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung des Anteils, bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten oder bei Nutzung des Postversandes für die laufenden Anlegerinformationen.

### Wertentwicklung in der Vergangenheit und Aussichten für die Kapitalrückzahlungen und Erträge

#### Wertentwicklung in der Vergangenheit:

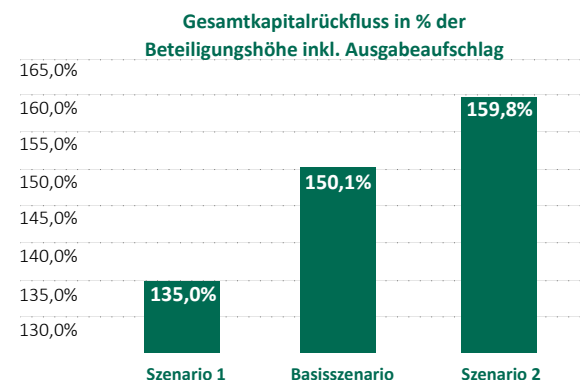
Der AIF wurde im Jahr 2020 gegründet und aufgelegt (Anlegerbeitritt). Die Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Einzahlungen wurden als Zugänge berücksichtigt. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Der AIF hat im Kalenderjahr 2020 ausgeschüttet.

Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals, da sie mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr und nicht auf die tatsächliche Fondslaufzeit berechnet wurde. Die bisherige Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung, da in 2020 noch keine Investitionen in Immobilien vorgenommen wurden.



#### Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Ergänzend wird eine Schätzung für die Aussichten von Kapitalrückzahlung und angestrebte Erträge im Rahmen von drei Szenarien der potenziellen Wertentwicklung dargelegt. Das Basisszenario (Ankaufsfaktor das 15,4 fache der jährlichen Miete, Verkaufsfaktor das 16,5 fache der Jahresmiete und Fremdkapitalzins 2,5 % p.a.) basiert auf bisherigen Erfahrungswerten im Rahmen der Asset-Klasse Wohnimmobilien. Aufgrund der erwarteten Mieteinnahmen, Kosten und Wertentwicklungen bei den Immobilieninvestitionen beträgt der prognostizierte Gesamtkapitalrückfluss ca. 150,1 % des eingesetzten Kapitals. Dies entspricht bei einer kalkulierten Beteiligungsdauer von 7,7 Jahren einem durchschnittlichen Jahresertrag von ca. 6,5 % auf das eingesetzte Kapital (Kommanditeinlage und Ausgabeaufschlag).



Szenario 1: Abweichend vom Basisszenario ist der Ankaufsfaktor um 0,5 Faktoren höher, der Verkaufsfaktor um 0,5 Faktoren niedriger und der Fremdkapitalzins um 0,5 höher. Dieses Szenario kann gegenüber dem Basisszenario zu reduzierten laufenden Auszahlungen und zu einem prognostizierten Gesamtkapitalrückfluss von 135,0 % führen.

Szenario 2: Abweichend vom Basisszenario ist der Ankaufsfaktor um 0,5 Faktoren niedriger, der Verkaufsfaktor um 0,5 Faktoren höher und der Fremdkapitalzins um 0,5 niedriger. Dieses Szenario kann gegenüber dem Basisszenario zu erhöhten laufenden Auszahlungen und zu einem prognostizierten Gesamtkapitalrückfluss von 159,8 % führen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die konkreten Anlageobjekte noch nicht fest. Eine verlässliche Prognose der Erträge und der Kapitalrückzahlung ist daher nicht möglich. Der Anleger muss mit erheblichen Abweichungen der Rückzahlungen und Erträge gegenüber den dargestellten Szenarien und auch darüber hinaus rechnen.

### Praktische Informationen

- Verwahrstelle des AIF ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz Spardorfer Str. 10 in 91054 Erlangen.
- Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der KVG ([www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion zur Verfügung gestellt.
- Der Verkaufsprospekt sowie etwaige Nachträge hierzu, die vorliegenden wesentlichen Anlegerinformationen, der Jahresbericht in deutscher Sprache und der jeweils aktuelle Nettoinventarwert des AIF können bei der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach a.d.Pegnitz, kostenlos angefordert werden. Zusätzlich können diese Unterlagen auch im Internet unter [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de) heruntergeladen werden. Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Die steuerlichen Rahmenbedingungen der Beteiligung sind im Verkaufsprospekt in Kapitel 11 dargestellt. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Beratung durch einen Steuerberater empfohlen. Die Steuervorschriften hinsichtlich des AIF können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.
- Die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.
- Dieser AIF ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.
- Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 29.03.2021