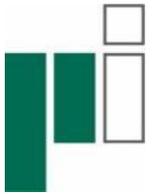




**Wie Sie mit deutschen
Bestandsimmobilien auch heute
weiter attraktive Erträge erzielen!**

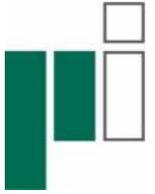
PI Pro-Investor Gruppe
Ihr Spezialist für Sachwertinvestitionen
In deutschen Wohnimmobilien



Diese Präsentationswerbeunterlage 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 Objekt-Bildern handelt es sich ausschließlich um Beispielfotos mit Immobilien der Vorgängerfonds PI Pro-Investor Immobilienfonds 1, 2 und 3.

Ich darf mich vorstellen



Klaus Wolfermann **Geschäftsführender Gesellschafter, Business Development und Vertrieb**

- Über 20 Jahre Berufserfahrung als Finanzdienstleister und Unternehmensberater
- Gesamtverantwortung Unternehmenssteuerung PI Pro-Investor-Gruppe
- Verantwortlich für Markt- und Produktanalyse, Produktentwicklung und Vertrieb
- Geschäftsführer u.a. der PI Komplementärs GmbH, der Komplementärin des PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 und 4 und Beiratsvorsitzender der PI Kapitalverwaltungsgesellschaft



„Grundbesitz ist die sicherste Kapitalanlage der Welt“

Franklin D. Roosevelt



„Grundbesitz kann nicht verloren gehen oder gestohlen werden, er lässt sich auch nicht wegtragen. Wird er mit angemessener Sorgfalt verwaltet, ist er die sicherste Kapitalanlage der Welt.“

Franklin D. Roosevelt, 32. US-Präsident



Sind deutsche Wohnimmobilien zu teuer?

Ist der Zug schon abgefahren?



Wir sagen **NEIN!**



Sind deutsche Wohnimmobilien zu teuer?

Befinden wir uns in einer Blase, die zu platzen droht?



Denkbar!

... aber mit gebotener Sorgfalt und Vorsicht bieten sich auch im aktuellen Umfeld noch echte Chancen!



PI Pro-Investor

**Wir zeigen Ihnen, wie Sie mit deutschen
Bestandswohnimmobilien auch heute noch attraktive
Erträge erzielen!**





Welche Immobilie würden Sie sich als Anlageobjekt wünschen?

Übersicht der meist genannten Kriterien:

- Top - Stadt
- Top - Lage
- Top - Zustand
- Am liebsten Neubau oder Neuwertig
- Kein Leerstand
- Keine Fluktuation
- Gute Mieteinnahme
- Günstiger Preis

Weit verbreiteter Grundsatz:
LAGE, LAGE, LAGE!

(nicht abschließend)



Anlageerfolge privater Immobilieninvestoren

(Quelle: DIW Berlin, Politikberatung kompakt 89, September 2014)

Was machen die erfolgreichen 25% anders oder besser?

Verluste 0-2 % Rendite 2-4 % Rendite 4-6 % Rendite 6-8 % Rendite mehr als 8 % Rendite

9%

45%

21%

8%

12%

5%

54%

erwirtschaften eine Rendite
von weniger als 2 %
oder sogar Verluste

21%

erzielen
durchschnittliche
Erträge

25%

erwirtschaften 4 % oder mehr



Anlageerfolg privater Immobilienbesitzer

**„Trennen Sie Ihre Emotionen vom Geld,
bevor Ihre Emotionen Sie vom Geld trennen!“**



Die PI-Erfolgsformel

Potentiale finden

Potentiale heben

Potentiale realisieren

statt

Lage

Lage

Lage





Wir investieren in „Arbeitsimmobilien“...

...
und krepeln
für Sie die
Ärmel hoch!



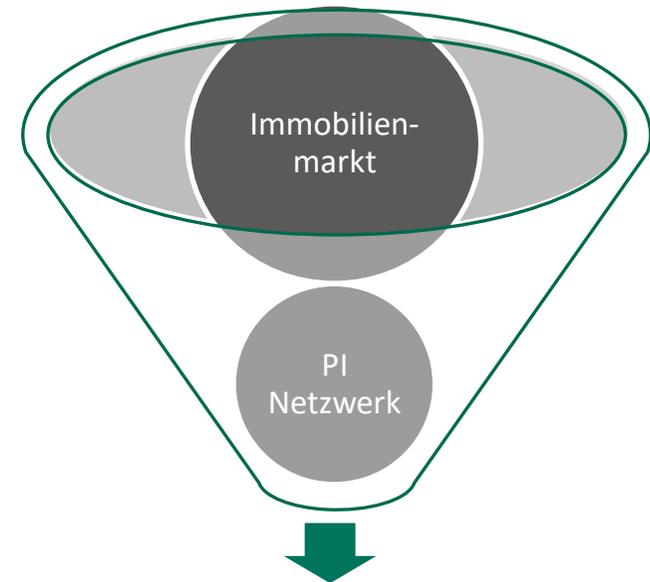
Potentiale finden



bei der Immobilienauswahl

Auswahlprozess: „Im Einkauf liegt die Basis für den Gewinn!“

1. Standort- & Wirtschaftlichkeitsanalyse
2. Detailanalyse und Begehung
3. Technische Due Diligence
4. Kaufmännische Due Diligence
5. Kaufpreisverhandlungen und externes Ankaufsgutachten gem. KAGB
6. Objektkauf



Portfolio

(Von 100 angebotenen Objekten, wurde in Vorgängerfonds oft nur rund **1 Objekt** gekauft)



Potentiale heben



bei der Immobilienbewirtschaftung

Wertsteigernde Maßnahmen durch Verbesserung von





Potentiale realisieren



beim Immobilienverkauf

Optimierter Ertragswert durch

- gestiegene Mieterträge
- hohen Vermietungsstand
- professionelle Aufbereitung



**Gebündelter Verkauf
des Gesamtportfolios
an große Investoren**





Zusammenfassung der PI-Immobilienstrategie

- Fokus auf Ober- und Mittelzentren
- Günstiger Erwerb von bezahlbarem Wohnraum
 - Kleinere Wohnungsgröße (ca. 60 - 80m²)
 - Geringe Kaltmieten (ca. 4 – 8 EUR/m²)
 - Transaktionsvolumen zwischen EUR 1 Mio. und EUR 10 Mio.
 - Ziel: Erwerbspreis 14-fach der IST Miete bei 10% Potential
- „Arbeitsimmobilien“: Durchführung von werterhöhenden Maßnahmen (keine Luxussanierungen!) / Beseitigung von Leerstand

Ergebnis:

Einkauf von einzelnen preiswerten Immobilien (oft aus Sondersituationen, wie z.B. Erbengemeinschaften, nicht laufend gut bewirtschaftet, etc.), bei denen durch gezielte Maßnahmen die Potentiale gehoben werden, zu einem attraktiven Portfolio.



Die bewährte Pro-Investor Immobilienstrategie

Genau genommen tun wir nur das, was Sie bzw. jeder Investor für sich und seine Investition selbst tun würden, wenn Sie genug

- Know How,
- Kontakte,
- Kapital,
- Lust und
- Zeit

zur Umsetzung hätten!

**Die PI Pro-Investor Gruppe –
Ihr professioneller Sachwertvermögensverwalter!**



Track Record

Impressionen (Vorgängerfonds PI 1 und PI 2)

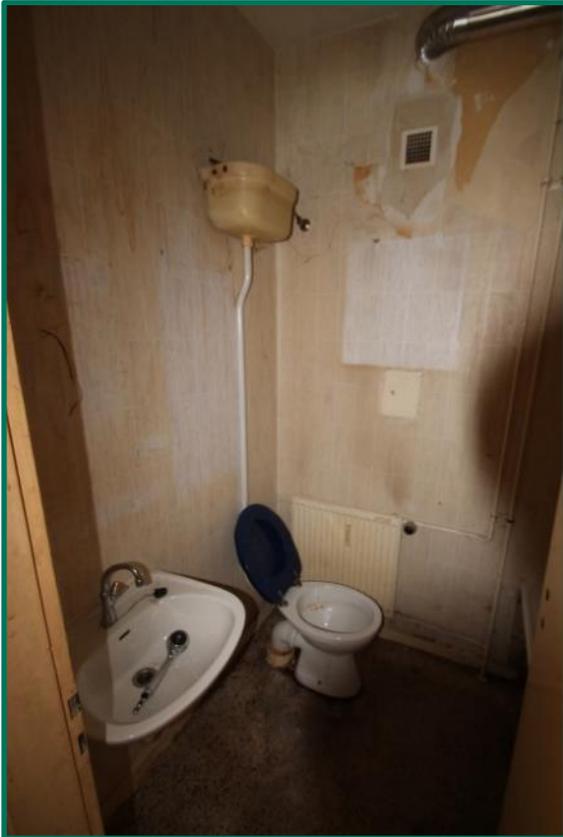


PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Hainholz, Hannover



Track Record

Impressionen (Vorgängerfonds PI 1 und PI 2)



PI 1 Vorher – Nachher: Plauener Straße, Hannover



Track Record

Impressionen (Vorgängerfonds PI 1 und PI 2)



**PI 1 Vorher – Nachher:
Leipziger Straße, Hannover**





Track Record

Impressionen (Vorgängerfonds PI 1 und PI 2)

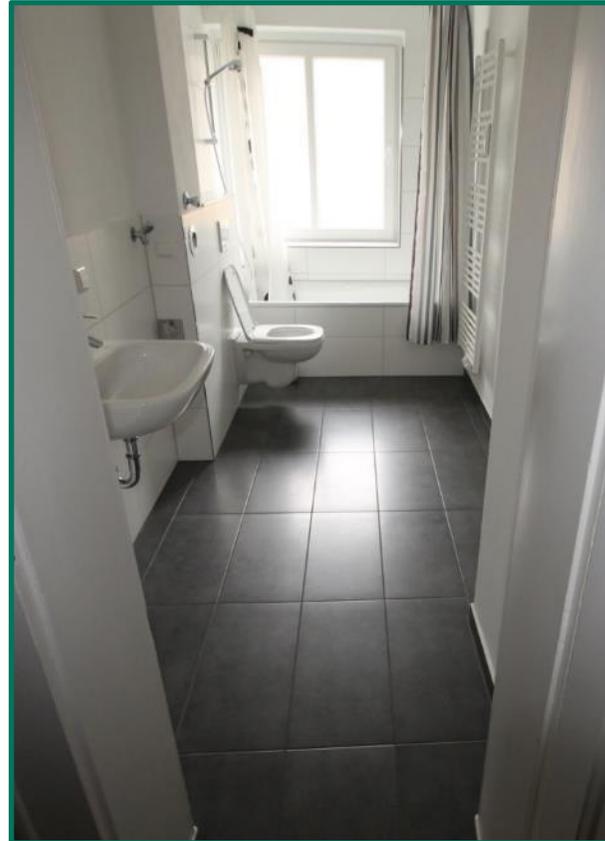


PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Herrenhausen, Hannover



Track Record

Impressionen (Vorgängerfonds PI 1 und PI 2)



PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Herrenhausen, Hannover



Track Record

Impressionen (Vorgängerfonds PI 1 und PI 2)



PI 1 Vorher – Nachher: Schaumburgstraße, Hannover



Track Record (exemplarisch aus Vorgängerfonds PI1)

Beispiel: Hannover-Herrenhausen (19 Wohneinheiten auf 1.573 m²)



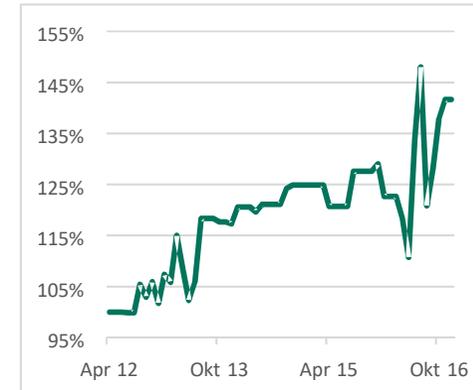
(Objekt vor Sanierung bei Ankauf)



(Objekt nach Sanierung bei Verkauf)

Entwicklung der Nettokaltmieten

Miete pro m ² Ankauf:	5,00 €
Miete pro m² aktuell:	7,08 €
Mietrendite Ankauf:	7,31 %
Mietrendite aktuell:	10,35 %
x-fache Jahresmiete Ankauf:	13,68
x-fache Jahresmiete aktuell:	9,66



Instandhaltung / Sanierung

Fassadensanierung	45,93 €
Dachsanierung	4,77 €
Fenster	3,18 €
Umbaumaßnahmen Gewerbe	22,70 €
Malerarbeiten	12,71 €
Wohnungssanierungen	18,23 €
Gesamt (netto)	108 €

Verkauf

Kaufpreis pro m ² :	706 €
Instandhaltung pro m ² :	108 €
Gesamt:	813 €
Verkaufspreis pro m ² :	2.085 €
in Prozent:	256,4%
Verkaufsgewinn pro m²:	1.272 €



Track Record (exemplarisch aus Vorgängerfonds PI1)

Beispiel: Hannover-Herrenhausen (166 Wohneinheiten auf 10.713 m²)



(Objekt vor Sanierung bei Ankauf)

Entwicklung der Nettokaltmieten

Miete pro m ² Ankauf:	4,50 €
Miete pro m² aktuell:	6,66 €
Mietrendite Ankauf:	6,98 %
Mietrendite aktuell:	10,34 %
x-fache Jahresmiete Ankauf:	14,32
x-fache Jahresmiete aktuell:	9,67



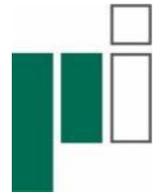
(Objekt nach Sanierung bei Verkauf)

Instandhaltung / Sanierung

Fassadensanierung	59,10 €
Dachsanierung	9,72 €
Fenster	49,99 €
Klingelanlage	2,79 €
Beleuchtung	1,64 €
ELT-Sanierung	7,46 €
Heizungsanlage	2,22 €
Wohnungssanierungen	115,25 €
Architektenhonorar	0,47 €
Gesamt (netto)	249 €

Verkauf

Kaufpreis pro m ² :	594 €
Instandhaltung pro m ² :	249 €
Gesamt:	843 €
Verkaufspreis pro m ² :	2.108 €
in Prozent:	250,1%
Verkaufsgewinn pro m²:	1.265 €



Erfolgreicher Track Record

PI Pro-Investor Immobilienfonds 1:

bis zu **18,8 % p.a.** (vor Steuern, ca. 5,5 Jahre)

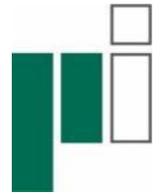
PI Pro-Investor Immobilienfonds 2:

bis zu **26,3 % p.a.** (vor Steuern, ca. 3,5 Jahre)

Rechnerische Durchschnittserträge (vor Steuern) für unsere Anleger nach Verkauf aller Fondsobjekte

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





PI Pro-Investor Immobilienfonds 4

Prognostizierter durchschnittlicher Ertrag:

7,0 % p.a.

Geplante Laufzeit: **31.12.2026**



PI Pro-Investor Immobilienfonds 4

Zahlen, Daten, Fakten

Investitionsschwerpunkt	Bestandswohnhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser mit Wertsteigerungspotential (bis max. 40% gewerbliche Immobilien zulässig)
Investitionsstandort	Deutschland, Mittel- und Oberzentren, bevorzugt in Metropolregionen
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 Platzierungsphase des Kommanditkapitals: 4,0 % p.a. pro rata temporis bis 2024 5,0 % p.a. in 2025 6,5 % p.a. in 2026
Prognostizierte Gesamtauszahlung	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)
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Geplantes Kommanditkapital	30.000.000 Euro
Platzierungsphase	Bis zur Erreichung des geplanten bzw. maximalen Beteiligungskapitals Maximal bis 31.12.2021
Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft	bis 31.12.2026
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



PI Pro-Investor Immobilienfonds 4

Erfolgsfaktoren

- günstiger Einkauf (Plan: Faktor 14) in guten Lagen (Ober- und Mittelzentren) mit Entwicklungspotential (Plan: 10%)
- effiziente Objektaufwertung
- langfristige aktive Bewirtschaftung
- konsequente und, sofern mit der Umsetzung der Strategie vereinbar, sozialverträgliche Mieterhöhungen
- gewinnbringende Veräußerung der Immobilien zum Ende der Fondslaufzeit (Plan: Faktor 16,5)



Auszeichnungen und Bewertungen



PI Pro-Investor Immobilienfonds 4

Gewinner des deutschen Beteiligungspreises 2018
in der Kategorie
TOP anlegerorientiertes Investmentvermögen (Immobilien)
PI Pro-Investor Immobilienfonds 4

deutscher
beteiligungspreis 2018



GUB.
ANALYSE

A

SEHR GUT

DG DEXTRO GROUP GERMANY

INVESTITIONS-RATING

AA-

RISIKOEINSTUFUNG

RK1 RK2 **RK3** RK4 RK5

**PI Pro-Investor
Immobilienfonds 4**

STAND: September 2018

CHECK
ANALYSE

DIE CHECK-ERGEBNISSE

› Performance.....	1
› Einkaufsstrategie.....	1,1
› Alleinstellungsmerkmal.....	1,0
› Immobilienkompetenz.....	1,1
› Verwaltungskompetenz.....	1,1
› Managementkompetenz.....	1,1
› Anlegerorientierung.....	1
› Partizipationsmodell.....	1
› Risikominimierung.....	1,1
› Marktcompetenz.....	1,1
› Fondspartnerkooperation.....	1,1
› Renditewertung.....	2,3
› Ertragspotenzial.....	1,1
› Gesamtwertung.....	1,18

CHECK-ANALYSE

investmentcheck.de

Detailansicht
PI Pro Investor Immobilienfonds 4

investmentcheck-Transparenzbewertung

Unterlagen & Information ★★★★★
Der Anbieter/Emittent hat Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ein Anleger für eine qualifizierte Anlageentscheidung benötigt.

Auskunftsberetschaft ★★★★★
Der Anbieter/Emittent hat die an ihn gestellten Fragen ausführlich beantwortet. Seine Transparenzbereitschaft in diesem Bereich kann als sehr gut bewertet werden.

Prognoserechnung ★★★★★
Der Anbieter/Emittent hat eine nachvollziehbare Prognoserechnung in den Verkaufsunterlagen veröffentlicht. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist allerdings nicht Gegenstand dieser Transparenzbeurteilung.

Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3



PI Pro-Investor Immobilienfonds 3	Standort	Anzahl Gebäude / WE / GE	Baujahr	Fläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Geplanter Gesamtaufwand nach Fertigstellung	Prognostizierte Mietrendite *	Prognostizierter Kaufpreisfaktor*	Stand der Fertigstellung
	Wilhelmshaven 1 Börgerweg 5-21 Freiligrathstr. 11-23	8 Gebäude 80 WE 0 GE	1964	5.948 m ² (+2.500 m ²)	Dachausbau mit bis zu 40 Wohnungen bzw. bis zu 2.500 m ² neuer Wohnfläche Sanierung der Leerwohnungen	9.200.000 €	kurzfristig: 7,19 % langfristig: 8,07 %	kurzfristig: 13,91-fach langfristig: 12,39-fach	
	Wilhelmshaven 2 Bismarckstr. 109-111 Mozartstr. 41	2 Gebäude 36 WE 0 GE	1968 1907-1911	3.196 m ²	allgemeine Renovierungs- und Sanierungsarbeiten Sanierung der Leerwohnungen	3.350.000 €	kurzfristig: 6,46 % langfristig: 7,96 %	kurzfristig: 15,49-fach langfristig: 12,56-fach	
	Wilhelmshaven 3 Bismarckstr. 170-170a Ebertstr. 158 u.a.	8 Gebäude 86 WE 16 GE	1905, 1907, 1959, 1960, 1962, 1968, 1971, 1976	9.965 m ²	allgemeine Renovierungs- und Sanierungsarbeiten Sanierung der Leerwohnungen	8.726.000 €	kurzfristig: 7,14 % langfristig: 7,87 %	kurzfristig: 14,01-fach langfristig: 12,70-fach	
	Wilhelmshaven 4 Börsenstr. 41, 43, Hamburger Str. 1a, Kieler Str. 5, u.a.	3 Gebäude 50 WE 6 GE	ca. 1938 - 1952	4.316 m	Alle Einheiten werden zu Beginn der Bewirtschaftung ganzheitlich kernsaniert und auf einen einheitlichen Standard gebracht	4.690.300 €	kurzfristig: 4,48 % langfristig: 7,95 %	kurzfristig: 22,30-fach langfristig: 12,57-fach	
	Wilhelmshaven 5 Rheinstr. 192, Ruseler Str. 11	1 Gebäude 17 WE 1 GE	1907	1.340 m ²	allgemeine Renovierungs- und Sanierungsarbeiten	1.357.100 €	kurzfristig: 7,59 % langfristig: 7,76 %	kurzfristig: 13,18-fach langfristig: 12,89-fach	
Gesamt		25 Gebäude 361 WE 34 GE		33.975 m²		37.487.400 €	kurzfristig: 6,60 % langfristig: 7,95 %	kurzfristig: 15,67-fach langfristig: 12,58-fach	

* Die Mietrendite gibt an, wie hoch die jährlich erzielten Mieterträge im Verhältnis zu den Anschaffungskosten einer Immobilie sind. Sie wird ermittelt, indem die Jahresnettokaltemiete ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt wird. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

$$\text{kurzfristige Mietrendite} = \frac{\text{IST-Jahresnettokaltemiete}}{\text{Kaufpreis}} \times 100 \%$$

$$\text{langfristige Mietrendite} = \frac{\text{SOLL-Jahresnettokaltemiete}}{\text{Kaufpreis} + \text{Gesamtinvestitionskosten}} \times 100 \%$$





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

PI Pro-Investor Immobilienfonds 3	Standort	Anzahl Gebäude / WE / GE	Baujahr	Fläche	Geplante Optimierungsmaßnahmen	Geplanter Gesamtaufwand nach Fertigstellung	Prognostizierte Mietrendite *	Prognostizierter Kaufpreisfaktor*	Stand der Fertigstellung
	Viersen Dr.-Heggen-Str. 17-19 Hermannstr. 23-27	1 Gebäude 36 WE 0 GE	1973	3.021 m ²	allgemeine Renovierungs- und Sanierungsarbeiten Sanierung der Leerwohnungen	3.600.000 €	kurzfristig: 7,00 % langfristig: 7,90 %	kurzfristig: 14,29-fach langfristig: 12,66-fach	
	Essen 1 Limbecker Platz 9	1 Gebäude 4 WE 11 GE	1979	2.014 m ²	allgemeine Renovierungs- und Sanierungsarbeiten Sanierung der Leereinheiten	3.470.000 €	kurzfristig: 6,75 % langfristig: 7,88 %	kurzfristig: 14,81-fach langfristig: 12,69-fach	
	Essen 2 Walmanger 32-34a	1 Gebäude 52 WE 0 GE	1972	1.675 m ²	Alle Einheiten werden zu Beginn der Bewirtschaftung ganzheitlich kernsaniert und auf einen einheitlichen Standard gebracht	3.094.000 €	kurzfristig: 4,14 % langfristig: 7,99 %	kurzfristig: 24,14-fach langfristig: 12,52-fach	
Gesamt		25 Gebäude 361 WE 34 GE		33.975 m²		37.487.400 €	kurzfristig: 6,60 % langfristig: 7,95 %	kurzfristig: 15,67-fach langfristig: 12,58-fach	

* Die Mietrendite gibt an, wie hoch die jährlich erzielten Mieterträge im Verhältnis zu den Anschaffungskosten einer Immobilie sind. Sie wird ermittelt, in dem die Jahresnettokaltmiete ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt wird. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

$$\text{kurzfristige Mietrendite} = \frac{\text{IST-Jahresnettokaltmiete}}{\text{Kaufpreis}} \times 100 \%$$

$$\text{langfristige Mietrendite} = \frac{\text{SOLL-Jahresnettokaltmiete}}{\text{Kaufpreis} + \text{Gesamtinvestitionskosten}} \times 100 \%$$

 vorerst keine Maßnahmen geplant
  Maßnahmen in Planung
  Umsetzung Maßnahmen begonnen
  Maßnahmen nahezu fertiggestellt
  Maßnahmen vollständig abgeschlossen



VERPACKUNGSZENTRUM FÜR AUTOTEILE Volkswagen lässt sich am Jade-Weser-Port nieder

Ab 2019 sollen von Wilhelmshaven aus Autoteile von Audi, Volkswagen und Volkswagen Nutzfahrzeuge verpackt und auf den Transport nach Übersee vorbereitet werden. Die Entscheidung für den Standort hat laut VW einen speziellen Grund.

Wilhelmshaven Die Entscheidung ist gefallen: Der Wolfsburger Autobauer Volkswagen siedelt am Jade-Weser-Port in Wilhelmshaven ein neues Verpackungszentrum für Autoteile an. Das teilte VW am Dienstag mit. Ab 2019 sollen dort Autoteile von Audi, Volkswagen und Volkswagen Nutzfahrzeuge verpackt und für den Transport nach 15 Übersee-Länder – darunter Mexiko, China und die USA – vorbereitet werden.

Damit reagiere Volkswagen auf die steigende Nachfrage nach Fahrzeugen in Übersee, hieß es. „Die Entscheidung für den Standort Wilhelmshaven ist von strategischer Bedeutung für den Volkswagen-Konzern. Der Jade-Weser-Port ist der einzige Tiefseehafen Deutschlands. Mit dem dortigen Verpackungsstandort schaffen wir die direkte Anbindung an einen Hafen, über den der Transport unserer Teile mit den größten Schiffen der Welt möglich ist“, sagte Thomas Zernechel, Leiter Volkswagen Konzernlogistik.

Das Verpackungszentrum soll auf einem 100.000 Quadratmeter großen Grundstück entstehen und vier Hallen mit einer Gesamtfläche von mehr als 40.000 Quadratmetern umfassen. Etwa 7000 Fahrzeugteile der Marken Audi, Volkswagen und Volkswagen Nutzfahrzeuge sollen künftig nach Wilhelmshaven geliefert und jede Woche in 250 Container verpackt werden, teilte VW mit. Das entspricht mehr als 12.000 Containern pro Jahr. Den Bau des Verpackungszentrums soll der private Investor Panattoni übernehmen, Baustart soll noch in diesem Jahr sein. Der Verpackungsbetrieb soll im zweiten Quartal 2019 starten und werde von einem Logistik-Dienstleister übernommen, teilte eine Sprecherin auf Nachfrage mit. Zum Investitionsvolumen wurden keine Angaben gemacht.

Quelle: Nordwest Zeitung Online, Sabrina Wendt (Redakteurin Wirtschaftsredaktion)
Stand 30.01.2018 16:30 Uhr

OB Wagner:
„VW-Ansiedlung ist eine Riesensache für die Stadt und die Region“
(FOCUS NWMI-OFF/Stadt Wilhelmshaven)

AUTOMOBILWOCHE Dienstag, 30. Januar 2018, 15.45 Uhr

Autoteile für Übersee-Märkte: VW baut neues Verpackungszentrum am JadeWeserPort

Volkswagen siedelt ein neues Verpackungszentrum für Autoteile der Marken Audi, VW und VW Nutzfahrzeuge in Wilhelmshaven am JadeWeserPort an. 2019 soll der Betrieb starten.

Deutschlands einziger Tiefwasserhafen bekommt mehr Ladung: Der Volkswagen-Konzern siedelt am JadeWeser-Port in Wilhelmshaven ein neues Verpackungszentrum für Autoteile an. Die Entscheidung sei eine Reaktion auf die steigende Nachfrage in Übersee, teilte Volkswagen mit. Ab dem Jahr 2019 sollen rund 7000 verschiedene Fahrzeugteile der Marken Audi, VW und VW Nutzfahrzeuge nach Wilhelmshaven geliefert werden. Jede Woche würden dann 250 Container verpackt, was mehr als 12.000 Containern pro Jahr entspreche.

Mit der VW-Entscheidung bekommt das Jahrhundertbauwerk an der niedersächsischen Küste einen weiteren Schub. Mehr als fünf Jahre nach seiner Eröffnung ist der Hafen noch längst nicht ausgelastet. Der Container-Terminal ist für einen Jahresumschlag von 2,7 Millionen Standardcontainern (TEU) ausgelegt. Falls in diesem Jahr erstmals die Marke von einer Millionen Standardcontainern beim Umschlag durchbrochen wird, sollen Planungen für einen Ausbau beginnen.

„Entscheidung ist von strategischer Bedeutung“

„Die Entscheidung für den Standort Wilhelmshaven ist von strategischer Bedeutung für den Volkswagen Konzern“, sagte Logistikleiter Thomas Zernechel. Mit dem Verpackungsstandort in direkter Anbindung zum Hafen sei der Transport mit den größten Schiffen der Welt möglich. Die Autoteile sollten an mehr als 25 Standorte in 15 Übersee-Ländern transportiert werden. (dpa-AFX/gem)



Presse



Dr. Jörg Mosolf (2. von links) sprach am Mittwoch am JadeWeserPort mit dem Geschäftsführer der CTW JWP-Marketing GmbH, Andreas Bullwinkel (links). Mit dabei: Detthold Aden und Wilfrid Adam (rechts). Foto: JWP-MWZ vom 24.05.2018

WZ vom 24.05.2018

Von Gerd Abeltd

Wilhelmshaven - Die Mosolf-Gruppe blickt auf den JadeWeserPort. Deutschlands führender Automobillogistiker mit Sitz in Kirchheim unter Teck (bei Stuttgart) sucht in Norddeutschland einen Hafen für den Automobilumschlag. (...)



Für die Schiffe der 2M-Reedereien ist der JadeWeserPort auf der Containerlinie AE-5 künftig der letzte europäische Hafen vor dem Transfer nach Asien.

WZ-Foto: WZ-Bildienst/Lübbe

WZ vom 31.05.2018

Von Gerd Abeltd

Wilhelmshaven - JWP "letzter Hafen" vor Asien
Die strategische Bedeutung des Eurogate Container Terminals (CTW) steigt. Der Reedereien-Verbund 2M hat einen Anlaufpunkt für die Schiffe von Rotterdam nach Wilhelmshaven verlegt. (...)



Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 1

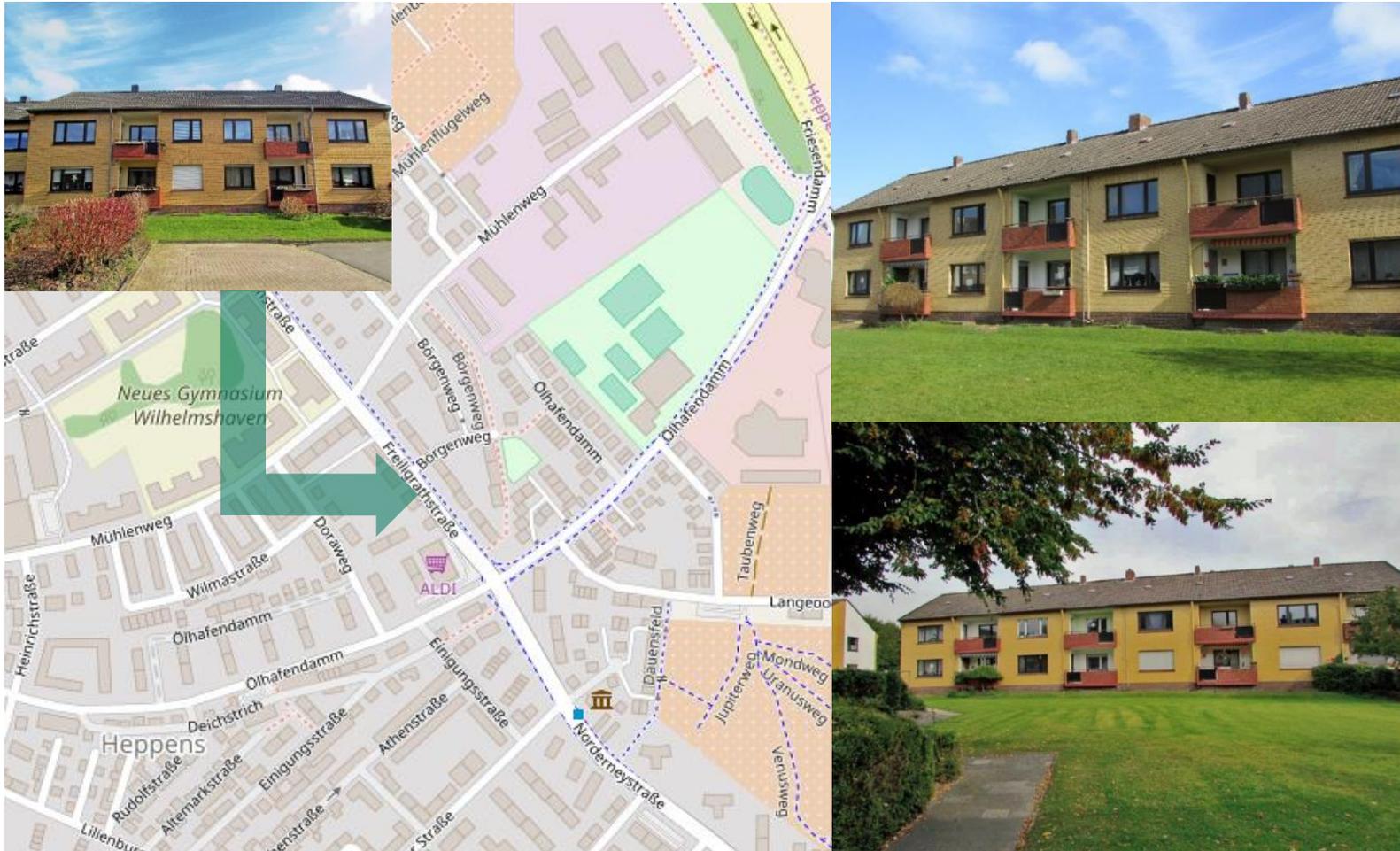


Standort	26384 Wilhelmshaven Börgerweg 5-21, Freiligrathstr. 11-23
Objektart	teilsanierte Wohnanlage
Baujahr	1964
Nutzungsart	Wohnen
Anzahl der Objekte	8 Massivhäuser mit Ziegeldächern
Gesamtmietfläche	ca. 5.948 m ²
Wohnen	80 Einheiten
Gewerbe	0 Einheiten
Stellplätze / Garagen	39
Vermietungsstand bei Übernahme aufgrund noch laufender Sanierungen durch den Verkäufer	89,82 %
Jahresnettokaltmiete nach Abschluss Sanierung auf Kosten des Verkäufers inkl. Garagen und Stellplätze	430.000 EUR
Ø-Miete /m ² nach Abschluss Sanierung durch den Verkäufer	6,02 EUR
Kaufpreisfaktor nach Abschluss Sanierung durch den Verkäufer	13,91
Kaufpreis /m ²	1.005 EUR
Kaufpreis	5.980.000 EUR
Investitionskosten gesamt (Plan-Budget)	3.220.000 EUR
Jahresnettokaltmiete nach Beendigung der geplanten Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen (SOLL)	742.815 EUR
Ø-Miete /m ² (SOLL)	7,19 EUR
Gesamtinvestitionsfaktor nach Beendigung der Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen (SOLL)	12,39
Gesamtinvestitionskosten (SOLL)	9.200.000 EUR



Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 1





Impressionen Wilhelmshaven 1





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 2

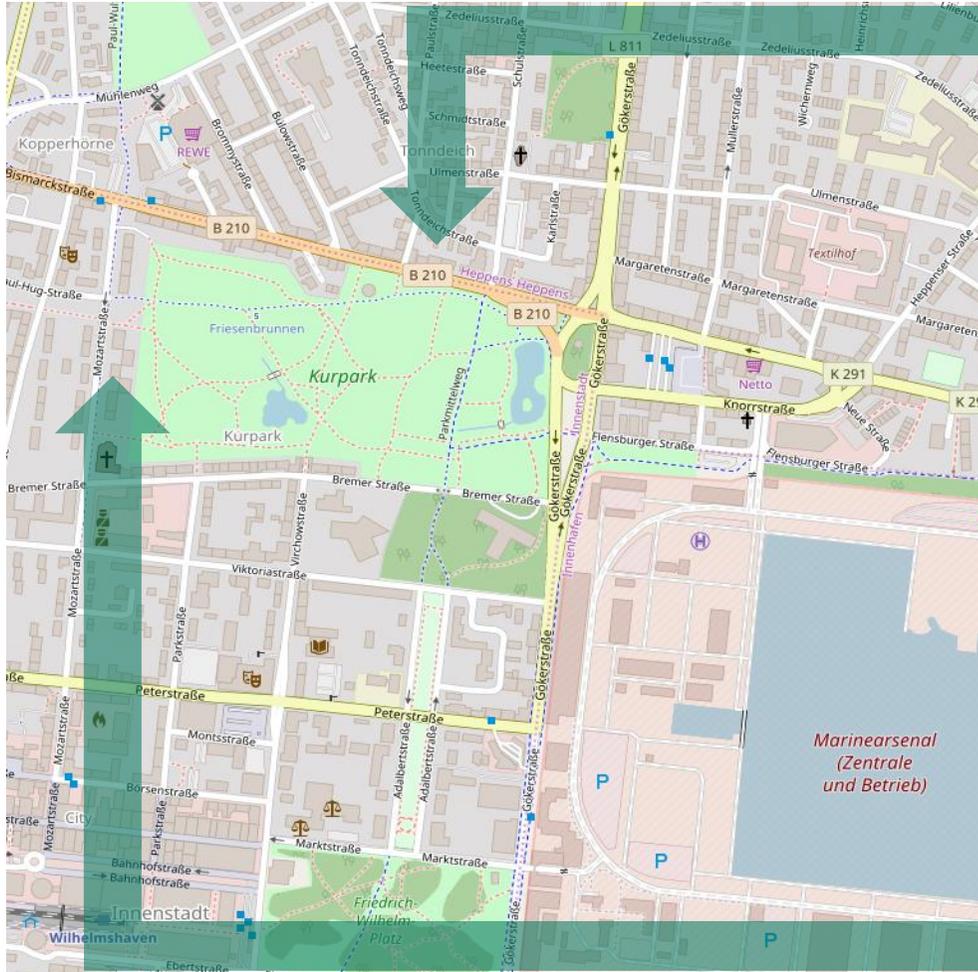


Standort		26382 Wilhelmshaven
		Bismarckstraße 109-111 / Mozartstraße 41
Objektart		Wohnanlage
Baujahr		1968 / 1907-1911
Nutzungsart / Betrieb		rein wohnwirtschaftlich
Anzahl der Objekte		2
Gesamtmietfläche		3.196 m ²
Wohnen		36 Einheiten
Gewerbe		0 Einheiten
Stellplätze / Garagen		8
Vermietungsstand		92,28 %
Jahresnettokaltmiete (IST)		180.743 EUR
Ø-Miete /m ² (IST) exkl. Stellplätze		5,15 EUR
Kaufpreisfaktor (aktuell)		15,49
Kaufpreis /m ²		876 EUR
Kaufpreis		2.800.000 EUR
Investitionskosten (Plan-Budget)		550.000 EUR
Jahresnettokaltmiete (SOLL)		266.658 EUR
Ø-Miete /m ² (SOLL) exkl. Stellplätze		6,87 EUR
Gesamtinvestitionsfaktor (SOLL)		12,56
Gesamtinvestitionskosten (SOLL)		3.350.000 EUR



Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 2





Impressionen Wilhelmshaven 2





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 3



Standort		26382-26384 Wilhelmshaven
		Objektpaket
Objektart		Wohn- und Geschäftshäuser
Baujahr		1905 / 1907 / 1959 / 1960 / 1962 / 1968 / 1971 / 1976
Nutzungsart / Betrieb		überwiegend wohnwirtschaftlich
Anzahl der Objekte		8
Gesamtmietfläche		9.965 m ²
Wohnen		86 Einheiten
Gewerbe		16 Einheiten
Stellplätze / Garagen		32
Vermietungsstand		ca. 70,00 %
Jahresnettokaltmiete (bei Übernahme)		509.024 EUR
Ø-Miete /m ² exkl. Stellplätze		4,18 EUR
Kaufpreisfaktor (aktuell)		14,01
Kaufpreis /m ²		716 EUR
Kaufpreis		7.131.000 EUR
Investitionskosten (Plan-Budget)		1.595.000 EUR
Jahresnettokaltmiete (SOLL)		687.098 EUR
Ø-Miete /m ² (SOLL) exkl. Stellplätze		5,67 EUR
Gesamtinvestitionsfaktor (SOLL)		12,70
Gesamtinvestitionskosten (SOLL)		8.726.000 EUR



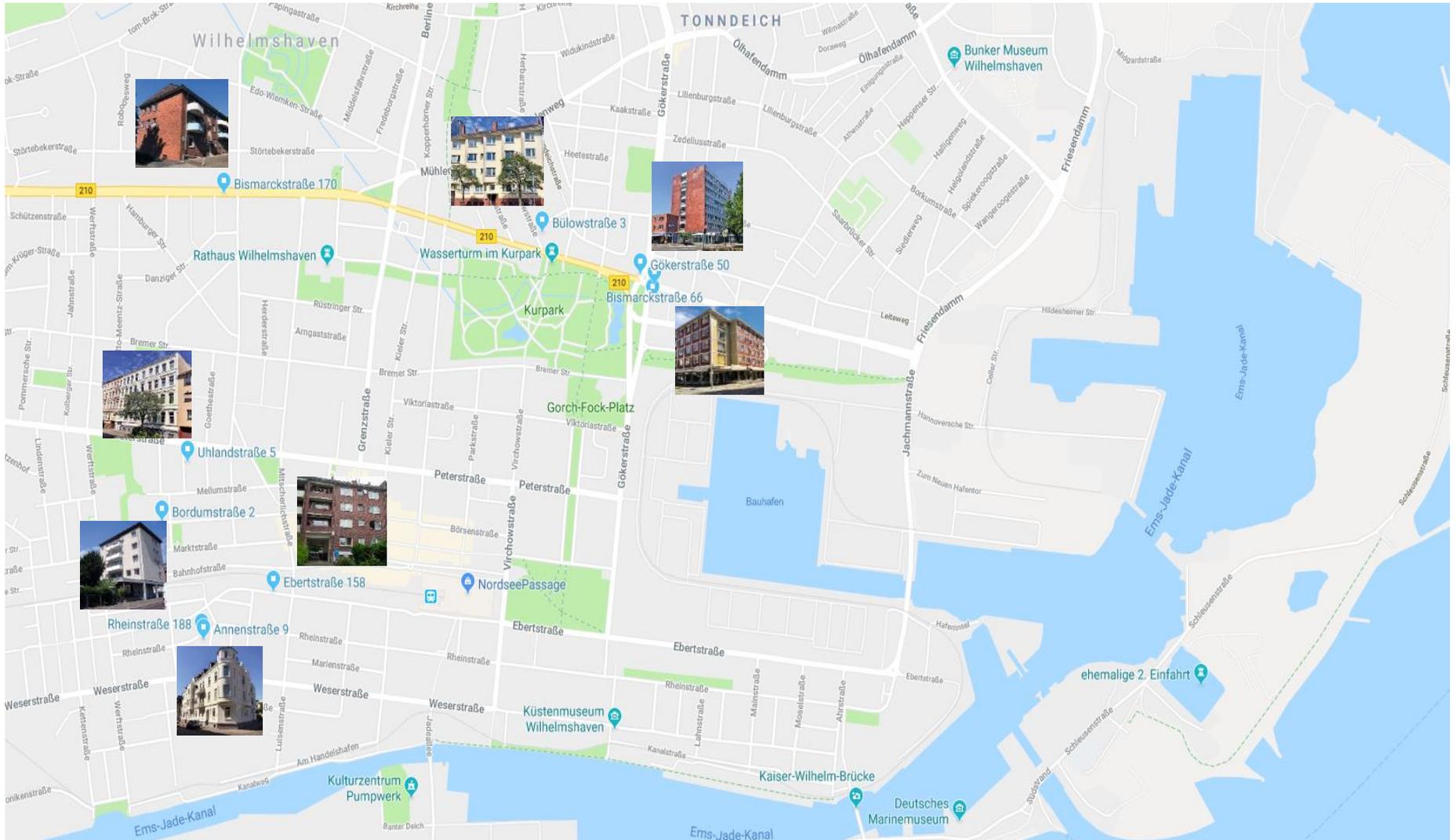
Impressionen Wilhelmshaven 3





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 3





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 4



Standort	26382 Wilhelmshaven Börsenstr. 41 / Börsenstr. 43 / Kielerstr. 5 / Hamburger Str. 1a / Schillerstr. 58
Objektart	Wohn- und Geschäftshäuser
Baujahr	ca. 1938 bis 1952
Nutzungsart / Betrieb	überwiegend wohnwirtschaftlich
Anzahl der Objekte	3
Gesamtmietfläche	4.316 m ²
Wohnen	50 Einheiten
Gewerbe	6 Einheiten
Stellplätze / Garagen	35
Vermietungsstand	42,51 %
Jahresnettokaltmiete (IST)	104.256 EUR
Ø-Miete /m ² (IST) exkl. Stellplätze	5,17 EUR
Kaufpreisfaktor (aktuell) - keine Aussagekraft aufgrund des bewusst eingekauften hohen Leerstandes	22,30
Kaufpreis /m ²	539 EUR
Kaufpreis	2.325.000 EUR
Investitionskosten (Plan-Budget)	2.365.300 EUR
Jahresnettokaltmiete (SOLL)	373.020 EUR
Ø-Miete /m ² (SOLL) exkl. Stellplätze	7,00 EUR
Gesamtinvestitionsfaktor (SOLL)	12,57
Gesamtinvestitionskosten (SOLL)	4.690.300 EUR



Impressionen Wilhelmshaven 4





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 5

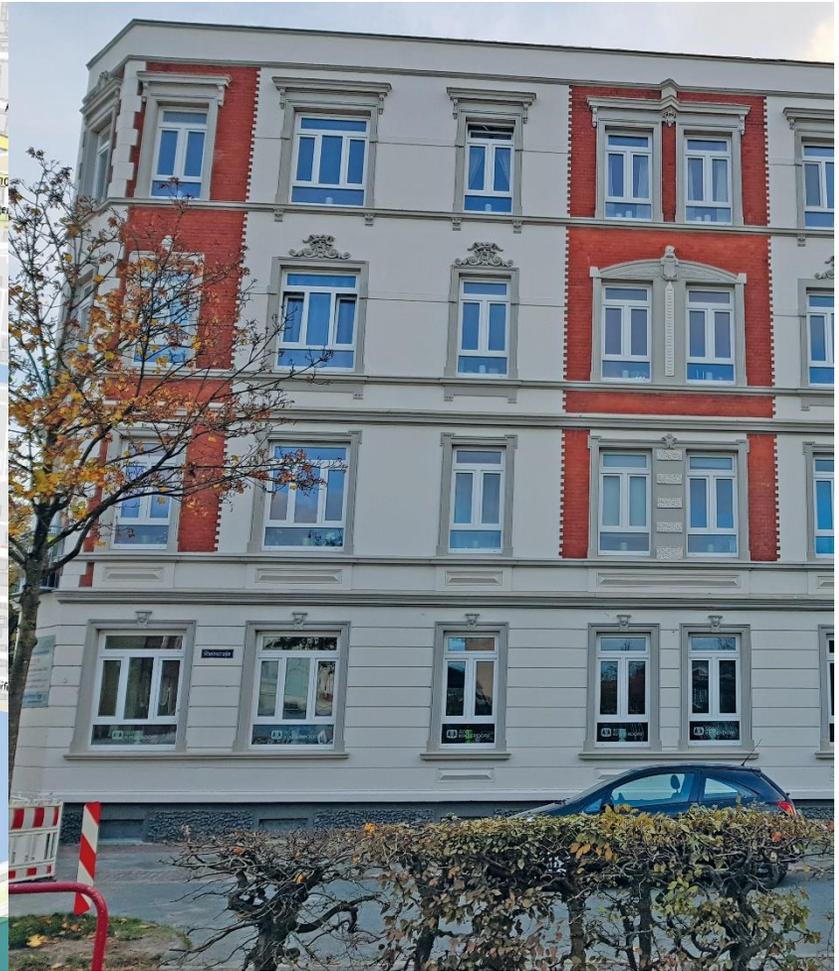
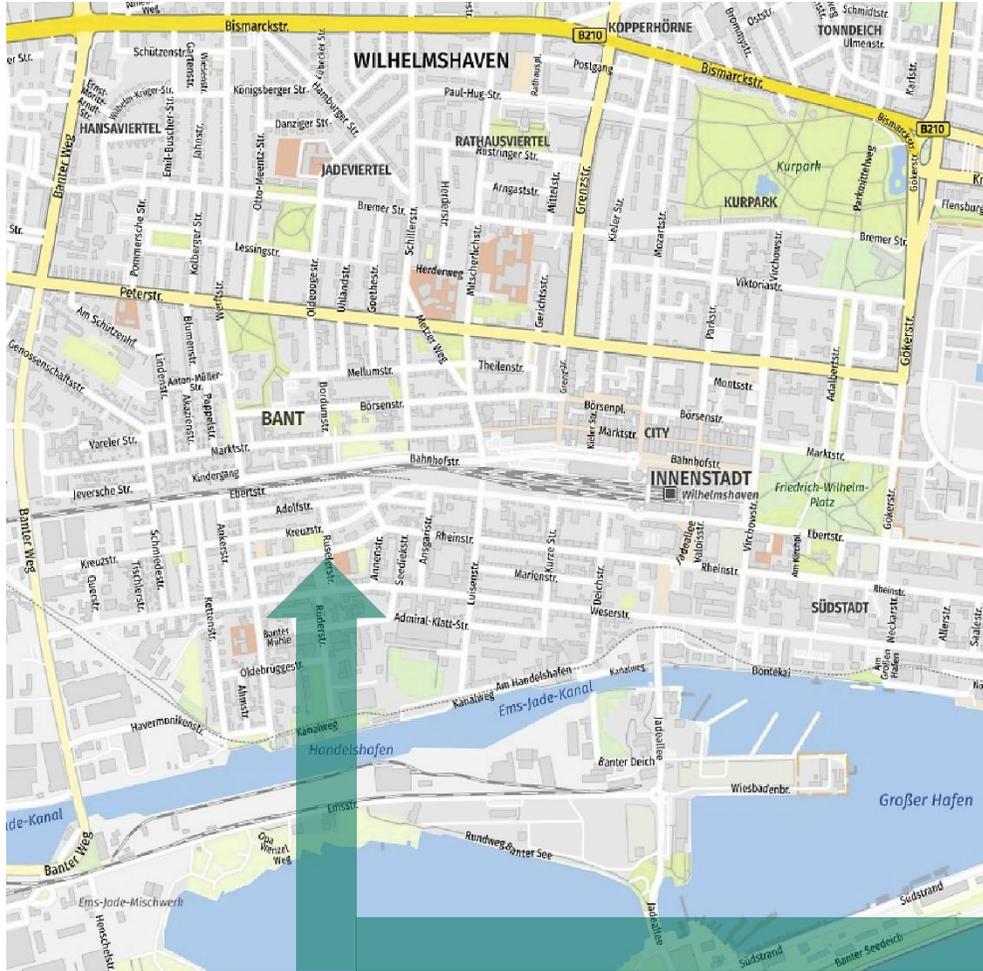


Standort	26382 Wilhelmshaven Rheinstr. 192 / Ruseler Str. 11
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1907 (in 2014 kernsaniert)
Nutzungsart / Betrieb	überwiegend wohnwirtschaftlich
Anzahl der Objekte	1
Gesamtmietfläche	1.340 m ²
Wohnen	17 Einheiten
Gewerbe	1 Einheit
Stellplätze / Garagen	0
Vermietungsstand	100,00 %
Jahresnettokaltmiete (IST)	97.147 EUR
Ø-Miete /m ² (IST) exkl. Stellplätze	5,91 EUR
Kaufpreisfaktor (aktuell)	12,87
Kaufpreis /m ²	933 EUR
Kaufpreis	1.280.000 EUR
Investitionskosten (Plan-Budget)	77.100 EUR
Jahresnettokaltmiete (SOLL)	105.297 EUR
Ø-Miete /m ² (SOLL) exkl. Stellplätze	6,55 EUR
Gesamtinvestitionsfaktor (SOLL)	12,60
Gesamtinvestitionskosten (SOLL)	1.357.100 EUR



Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Wilhelmshaven 5





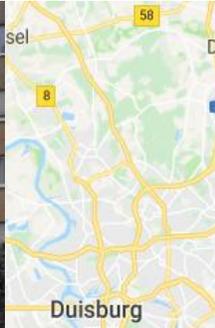
Impressionen Wilhelmshaven 5





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

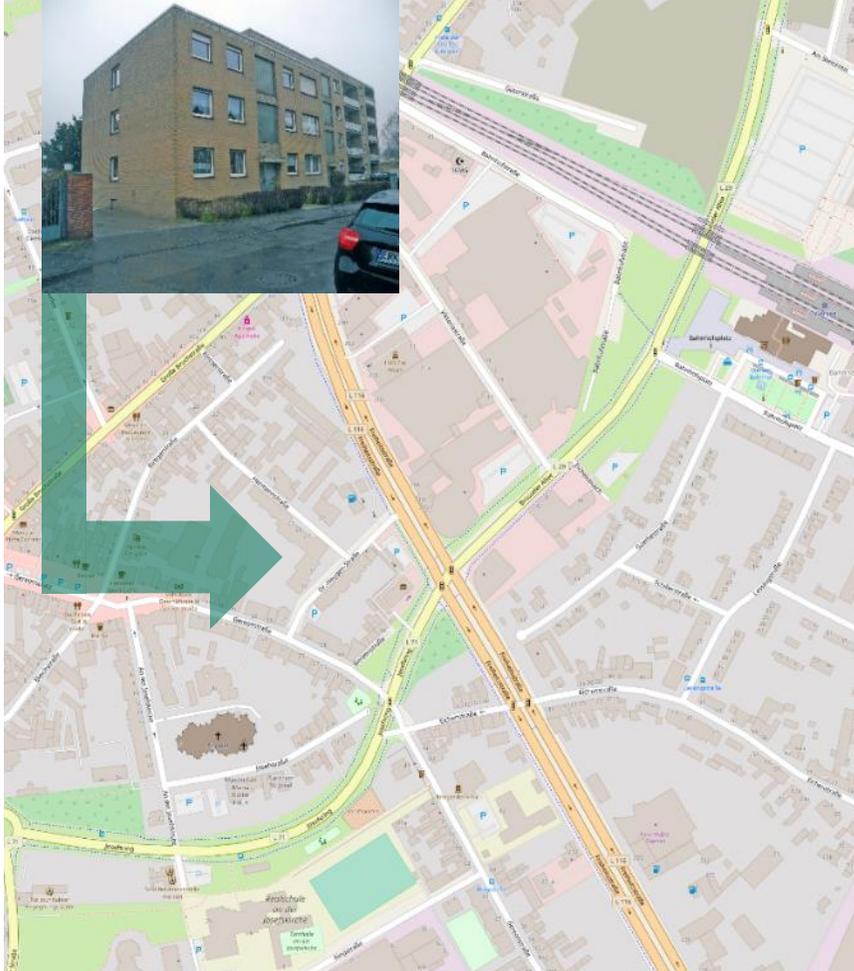
Viersen



Standort	41747 Viersen Dr.-Heggen-Str. 17-19, Hermannstr. 23-27
Objektart	Wohnanlage
Baujahr	1973
Nutzungsart	Wohnen
Anzahl der Objekte	1
Gesamtmietfläche	3.021 m ²
Wohnen	36 Einheiten
Gewerbe	0 Einheiten
Stellplätze / Garagen	45
Vermietungsstand	93,84 %
Jahresnettokaltniete (IST)	202.884 EUR
Ø-Miete /m ² (IST) exkl. Stellplätze	5,30 EUR
Kaufpreisfaktor (aktuell)	14,29
Kaufpreis /m ²	960 EUR
Kaufpreis	2.900.000 EUR
Investitionskosten (Plan-Budget)	700.000 EUR
Jahresnettokaltniete (SOLL)	284.316 EUR
Ø-Miete /m ² (SOLL) exkl. Stellplätze	7,37 EUR
Gesamtinvestitionsfaktor (SOLL)	12,66
Gesamtinvestitionskosten (SOLL)	3.600.000 EUR



Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Viersen





Impressionen Viersen





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

"Starker Wirtschaftsstandort Viersen"

1. Gut angebunden

Dichtes Autobahnnetz (A44, A52 und A61),
Flughafen Düsseldorf, 3 Bahnhöfe

2. Kurze Wege

Düsseldorf 35 km, Venlo 20 km, Ruhrgebiet 40 km

3. Preiswerte Wohn- und Gewerbegrundstücke mit unterschiedlichen Ausprägungen

4. Erholung

Direkt vor den Toren des Naturparks Maas-Schwalm-Nete

5. Stadt und Land

Städtische Infrastruktur in Kombination mit weitläufigen
und zahlreichen Grünanlagen

6. Viersen wächst

Seit vielen Jahren wächst die Bevölkerung in Viersen kontinuierlich

7. Freizeit oben auf

Kletterwald, Kletterhalle, Paddeln auf der Niers, Reiten,
Wandern, Radfahren, Fitness, Tanzen, u.v.m.



Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Essen 1



Standort	45127 Essen Limbecker Platz 9
Objektart	Wohn- und Bürohaus
Baujahr	1979, Modernisierungen 1997
Nutzungsart	Wohnen und Gewerbe
Anzahl der Objekte	1
Gesamtmietfläche	2.014 m ²
Wohnen	4 Einheiten
Gewerbe	11 Einheiten
Stellplätze / Garagen	41 Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand	87,44 %
Jahresnettokaltmiete (IST)	219.393 EUR
Ø-Miete /m ² (IST) exkl. Stellplätze	9,26 EUR
Kaufpreisfaktor (aktuell)	14,81
Kaufpreis /m ²	1.614 EUR
Kaufpreis	3.250.000 EUR
Investitionskosten (Plan-Budget)	220.000 EUR
Jahresnettokaltmiete (SOLL)	273.519 EUR
Ø-Miete /m ² (SOLL) exkl. Stellplätze	10,55 EUR
Gesamtinvestitionsfaktor (SOLL)	12,69
Gesamtinvestitionskosten (SOLL)	3.470.000 EUR



Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Essen 1





Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Essen 2

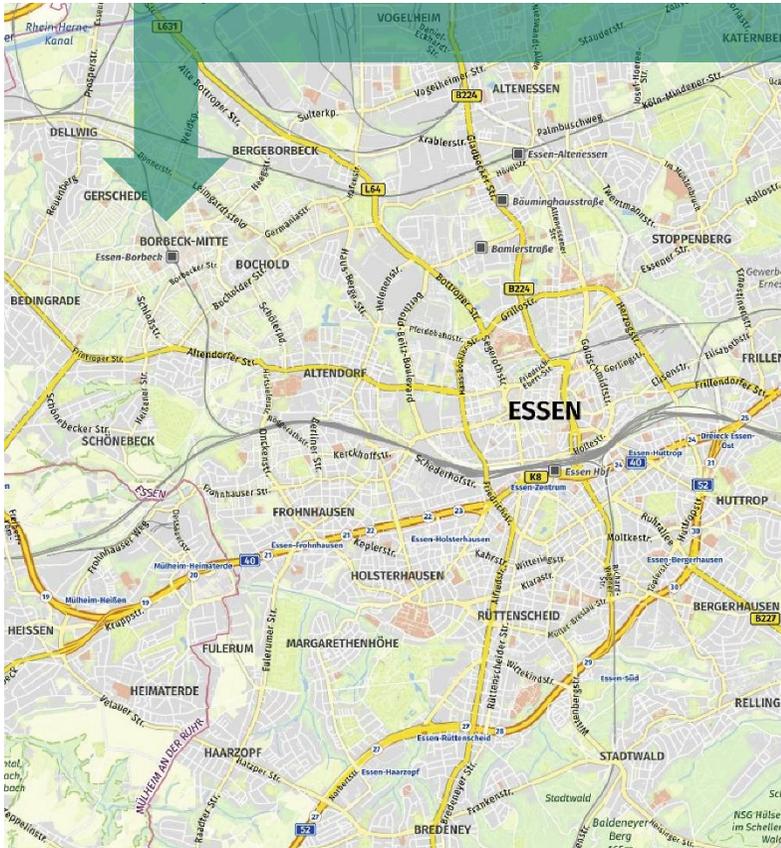


Standort	45355 Essen Walmanger 32-34a
Objektart	Wohnanlage / Studentenwohnheim
Baujahr	1972
Nutzungsart	rein wohnwirtschaftlich
Anzahl der Objekte	1
Gesamtmietfläche	1.675 m ²
Wohnen	52 Einheiten
Gewerbe	1 Mobilfunkantenne
Stellplätze / Garagen	8
Vermietungsstand	60,63 %
Jahresnettokaltmiete (IST)	84.932 EUR
Ø-Miete /m ² (IST) exkl. Stellplätze	6,67 EUR
Kaufpreisfaktor (aktuell)	24,14
Kaufpreis /m ²	1.224 EUR
Kaufpreis	2.050.000 EUR
Investitionskosten (Plan-Budget)	1.044.000 EUR
Jahresnettokaltmiete (SOLL)	247.182 EUR
Ø-Miete /m ² (SOLL) exkl. Stellplätze	12,29 EUR
Gesamtinvestitionsfaktor (SOLL)	12,51
Gesamtinvestitionskosten (SOLL)	3.094.000 EUR



Investitionen - PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

Essen 2



Ausblick von den Balkonen





Risiken der Beteiligung (Auszug)

Den beschriebenen Vorteilen und Chancen der Investition in den PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 stehen Risiken gegenüber:

Realisieren sich diese oder andere Risiken in besonders starkem Maße oder realisieren sich mehrere Risiken gleichzeitig, so kann das zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

- **Ankauf der Immobilien**

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Präsentation wurden noch keine Immobilien erworben und es wurden noch keine konkreten Objekte zum Ankauf ausgewählt. Es besteht das Risiko, dass den Ankaufskriterien entsprechende Immobilien nicht, nicht im ausreichenden Umfang, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu den vorgesehenen Preisen gefunden werden. Ohne die geplanten Investitionen kann der erwartete durchschnittliche Ertrag nicht erreicht werden.



Risiken der Beteiligung (Auszug)

- **Sanierung / Modernisierung / Umbau der Immobilien**

Es besteht das Risiko, dass sich die beabsichtigten Sanierungs-, Modernisierungs- und ggf. Umbaumaßnahmen nicht, nur in schlechterer Qualität oder in sonstiger Weise nicht wie vorgesehen umsetzen lassen und/oder erheblich höhere, als die geplanten Kosten mit der Ausführung der Maßnahmen verbunden sind. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, wenn zum Beispiel erforderliche Genehmigungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht wie beantragt erteilt werden oder vorgesehene Gewerke nicht wie geplant umgesetzt werden können. Die geplante Aufwertung der Immobilien kann dadurch ausbleiben oder sich verzögern, die geplanten Mietsteigerungen können dann voraussichtlich nicht erreicht werden.



Risiken der Beteiligung (Auszug)

- **Höhere Mieten nicht erzielbar**

Neben dem Risiko der fehlenden Aufwertung besteht das Risiko, dass die Immobilien aus anderen Gründen nicht, nicht vollständig, nicht durchgängig oder nur zu niedrigeren Mieten als angenommen vermietet werden können und dass Mieten nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig vereinnahmt werden können. Dies ist beispielweise dann der Fall, wenn einzelne Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, Anschlussvermietungen nicht zeitnah erfolgen, Anschlussmieten geringer als geplant ausfallen bzw. einkalkulierte Mieterhöhungen nicht durchgesetzt werden können. Ferner mindern ungeplante Kosten der Neuvermietung (z.B. Maklercourtage, Instandsetzung der Wohnungen oder Gewerbeeinheiten) das Ergebnis der Fondsgesellschaft. Letzteres kann insbesondere bei einer hohen Fluktuation erhebliche Auswirkungen haben. In allen Fällen würden geringere als die angenommenen Mieteinnahmen erzielt werden.



Risiken der Beteiligung (Auszug)

- **Ausbleibende Wertsteigerungen / Verkaufspreis wird nicht erreicht / sinkende Immobilienpreise**

Das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers aus seiner Beteiligung basiert in erheblichem Umfang auf den zu erzielenden Veräußerungserlösen. Der bei der Veräußerung von Immobilien erzielbare Verkaufspreis ist u.a. abhängig von den zum Verkaufszeitpunkt erzielbaren Mieten, der Standortqualität und der bestehenden Nachfrage von Investoren. Werden die erwarteten Mieten nicht erzielt, bleiben die erwarteten Wertsteigerungen aus und der angenommene Verkaufspreis wird möglicherweise nicht erreicht werden. Auch eine allgemein negative Entwicklung des Immobilienmarktes mit sinkenden Immobilienpreisen kann dazu führen, dass die erwarteten Verkaufspreise nicht erzielt werden.



Risiken der Beteiligung (Auszug)

- **Paketverkauf nicht zu realisieren**

Ein sogenannter Paketverkauf mehrerer Immobilien zu besonders günstigen Konditionen ist nicht gesichert. Möglich ist, dass sich ein solcher Verkauf gar nicht oder nicht vollständig realisieren lässt, etwa weil die Standorte der Immobilien als nicht attraktiv genug gelten oder sich aus anderen Gründen keine entsprechenden Interessenten finden.

- **Abwandern von Kompetenz aus der PI Gruppe/
Schlüsselpersonenrisiko**

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schlüsselpersonen der PI-Gruppe, die für den Erfolg der Vermögensanlage aufgrund ihrer Erfahrung und Kompetenz maßgeblich sind, ihre Aufgaben nicht mehr erfüllen können und ein adäquater Ersatz nicht oder nicht rechtzeitig oder nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden kann. Das kann sich nachteilig auf die wirtschaftliche Entwicklung der Immobilien und der Fondsgesellschaft auswirken.



Konnten wir Sie überzeugen?

Dann fordern Sie noch heute Ihre Beitrittsunterlagen an!

Ihre Ansprechpartner



Klaus Wolfermann
PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG

Telefon 0911 / 91 99 60

Email klaus.wolfermann@pi-gruppe.de

Claus Burghardt
PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG

Telefon 0911 / 91 99 60

Email claus.burghardt@pi-gruppe.de





Rechtliche Hinweise

Sämtliche in dieser Präsentation enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt und verarbeitet. Sie beruhen auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet werden. Dennoch kann die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen Dritter übernehmen und haftet in keinem Fall für Schäden oder Verluste daraus irgendwelcher Art. Ausgenommen sind Schäden, die auf vorsätzliche und grob fahrlässige Handlungen zurückgehen oder sich eine Haftung nach gesetzlichen Vorschriften ergibt.

Die in dieser Präsentation zum Ausdruck gebrachten Meinungen geben die Einschätzung der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Diese Präsentation enthält auch in die Zukunft gerichtete Aussagen. Auch wenn diese Aussagen die Ansicht und die Zukunftserwartungen der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG widerspiegeln, können die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse erheblich von den Erwartungen abweichen.

Bitte beachten Sie ferner, dass der Wert einer Kapitalanlage sowohl steigen als auch fallen kann. Die Anleger müssen deshalb bereit und in der Lage sein, Verluste des eingesetzten Kapitals hinzunehmen. Anlageergebnisse aus der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftigen Wertentwicklung zu.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen dienen ausschließlich Ihrer Unterrichtung. Sie stellen keine Anlageberatung und keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar. Auch ist in ihnen kein Angebot, keine Empfehlung und keine Aufforderung zum Treffen von Anlageentscheidungen jeder Art zu sehen. Insbesondere ersetzen diese Informationen nicht eine geeignete anleger- und produktbezogene Beratung. Aussagen zu steuerlichen oder rechtlichen Themen ersetzen nicht die fachliche Beratung durch einen steuerlichen oder rechtlichen Berater.

Sämtliche Urheberrechte und sonstige Rechte, Titel und Ansprüche (einschließlich Copyrights, Marken, Patente und andere Rechte an geistigem Eigentum sowie sonstiger Rechte) an, für und aus allen Informationen dieser Präsentation unterliegen uneingeschränkt den jeweils gültigen Bestimmungen und den Besitzrechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Sie erlangen keine Rechte an dem Inhalt. Das Copyright für veröffentlichte, von der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG selbst erstellte Inhalte bleibt allein bei der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG. Eine Vervielfältigung oder Verwendung solcher Inhalte, ganz oder in Teilen ohne schriftliche Zustimmung der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG nicht gestattet.