



**Anlage zum Protokoll der
Gesellschafterversammlung
der
PI Pro-Investor Immobilienfonds 1
GmbH & Co. KG**

am 27.05.2014 in Nürnberg

Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft

**Eckdaten der Fondsgesellschaft:
PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG**

Handelsregister-Nr.	HRA 15580
Tag der Eintragung	16.06.2010
Sitz der Gesellschaft	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach
Zeichnungsvolumen	€ 27.072.000
Einzahlungsstand	€ 27.072.000
Anzahl Gesellschafter / Anteile	429 / 530
Ø-Zeichnungssumme (Gesellschafter)	€ 63.100
Verhältnis Anlegertyp Klassisch / Optimal	73 % / 27 %

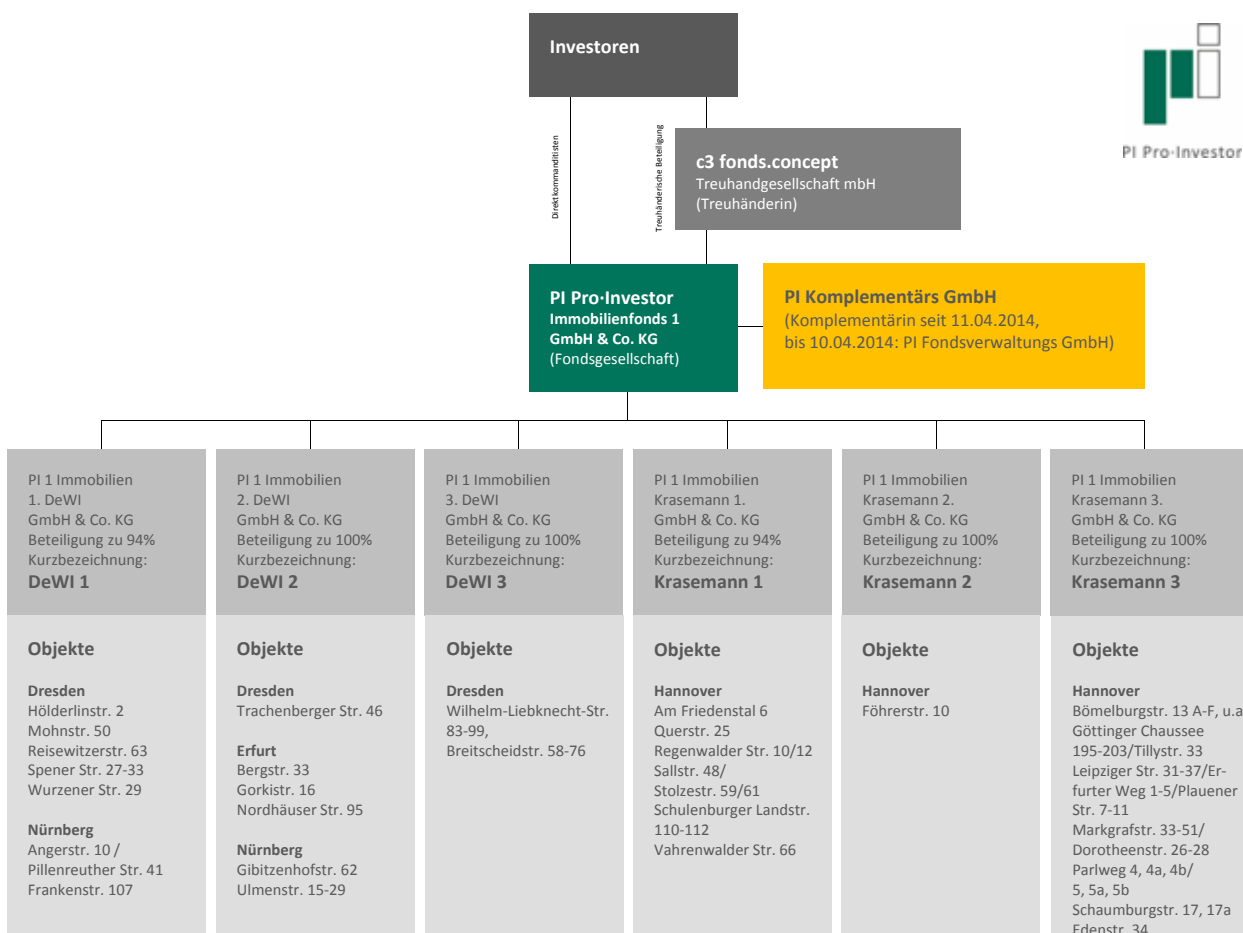
Eckdaten der Fondsgesellschaft:

PI Pro-Investor Immobilienfonds 1 GmbH & Co. KG

Anzahl der Objekte	28
Investitionsvolumen (inkl. Nebenkosten und Sanierung)	€ 64.089.492
Gesamtnutzfläche	ca. 65.356 m ²
Anzahl Einheiten	984 Wohneinheiten 49 Gewerbeeinheiten
x-fache Jahresmiete erzielbar (Beschluss)	11,61
Ø-qm Kaufpreise (inkl. Nebenkosten und Sanierung)	ca. € 981
Ø-Fremdkapitalzins	3,60 %
Ø-anfängliche Tilgung	1,87 %

Stand Mai 2014

3



4

Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft



Beschlossene Investitionen mit Kaufvertragsabschluss bis zum 31.12.2013

Name	Objekt- anzahl	Schwerpunkt der Investition	Investitionsvolumen der Objektgesellschaften inkl. Nebenkosten und Liquiditätsreserve	Finanzierung durch Fremdkapital
DeWI 1	7	Dresden, Nürnberg	6.201.000 €	4.245.000 €
DeWI 2	6	Dresden, Erfurt, Nürnberg	10.055.300 €	6.710.000 €
DeWI 3	1	Dresden	6.747.429 €	4.449.138 €
Krasemann 1	6	Hannover	7.067.000 €	4.560.000 €
Krasemann 2	1	Berlin	3.278.763 €	2.220.000 €
Krasemann 3	7	Hannover	30.740.000 €	20.330.000 €
Summe	28		64.089.492 €	42.514.138 €

5

Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft



Laufender Soll-Ist Vergleich des Jahres 2013

	Plan gem. Ankaufsbeschluss	Ist	Abweichung	Abweichung in %
Vermietungsstand in %	93,44	96,66	3,22	3,45%
Mieteinnahmen	4.142.313	4.051.622	-90.691	-2,19%
Mietausfall	126.069	54.612	71.458	56,68%
Darlehenszinsen	1.683.715	1.302.704	381.011	22,63%
Darlehenstilgung	634.682	732.908	-98.226	-15,48%
Instandhaltung	326.100	*398.472	-72.373	-22,19%
Sonst. Kosten/Hausverw./Makler	350.982	541.497	-190.515	-54,28%
Liquidität (nach Tilgung)	1.020.765	1.021.429	663	0,06%

* Dieser Wert ist nur eingeschränkt aussagefähig, da bis zum 31.12.2013 noch nicht alle geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abgeschlossen waren.

6

Abgeschlossene Darlehen der Objektgesellschaften

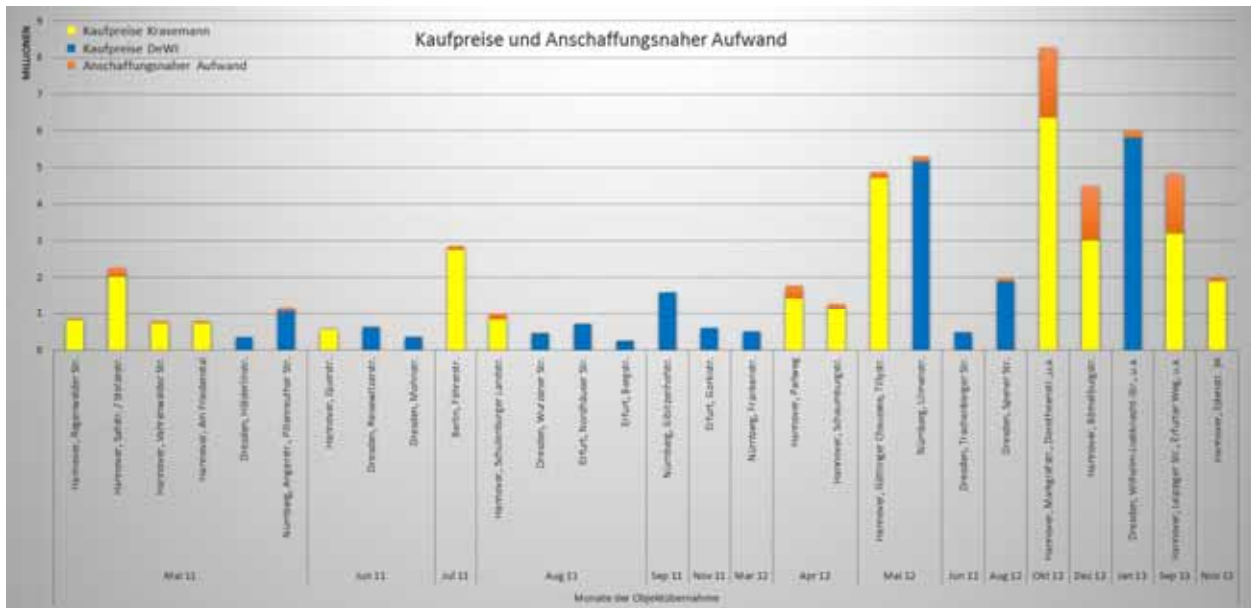
Objekte der PI 1 Immobilien Krasemann 3. GmbH & Co. KG (abweichend vom Geschäftsbericht 2012)	Darlehensbetrag in EUR	Zins/Tilgung in %	Zinersparnis im Vgl. zu prospektierten 4,5% p.a.	höhere Tilgung im Vgl. zu prospektierten 1,5% p.a.
Hannover, Parlweg 4, 4a / 5, 5a, 5b	1.250.000	4,20 / 1,50	3.750 €	0 €
Hannover, Göttinger Chaussee 195-203, Tillystr. 33	3.630.000	4,20 / 1,50	10.890 €	0 €
Hannover, Schaumburgstr. 17, 17a	1.000.000	3,70 / 2,00	8.000 €	5.000 €
Hannover, Markgrafstr. 33-51, Dorotheenstr. 26-28, u.a.	6.200.000	3,08 / 2,00	88.040 €	31.000 €
Hannover, Bömelburgstr. 13 A-F, u.a.	3.250.000	3,00** / 2,00	48.750 €	16.250 €
Hannover, Leipziger Str. 31-37, Erfurter Weg 1-5. u.a.	3.600.000	2,22* / 2,00	82.080 €	18.000 €
Hannover, Edenstr. 34	1.400.000	2,22* / 2,00	31.920 €	7.000 €
Gesamtsumme Objektgesellschaften	42.514.138	3,60 / 1,87	383.450 €	157.656 €

* variabler Zins

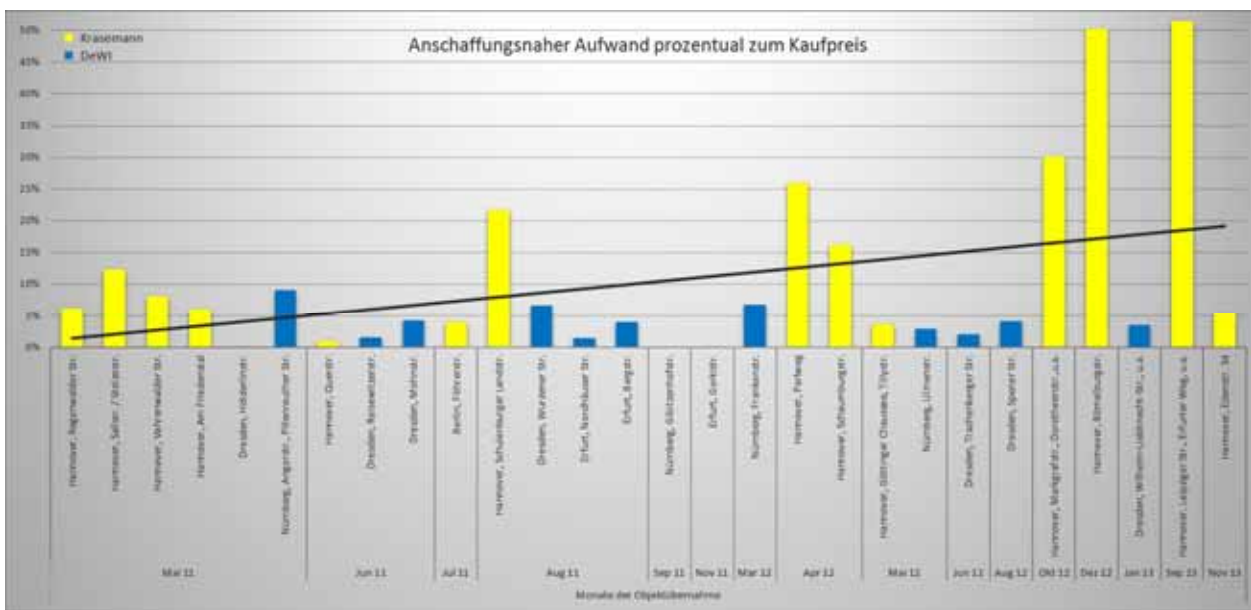
** variabler Zins für EUR 788.000: 1-Monats-Euribor zzgl. Zinsmarge in Höhe von 2,00% (12/2013: 2,17%)

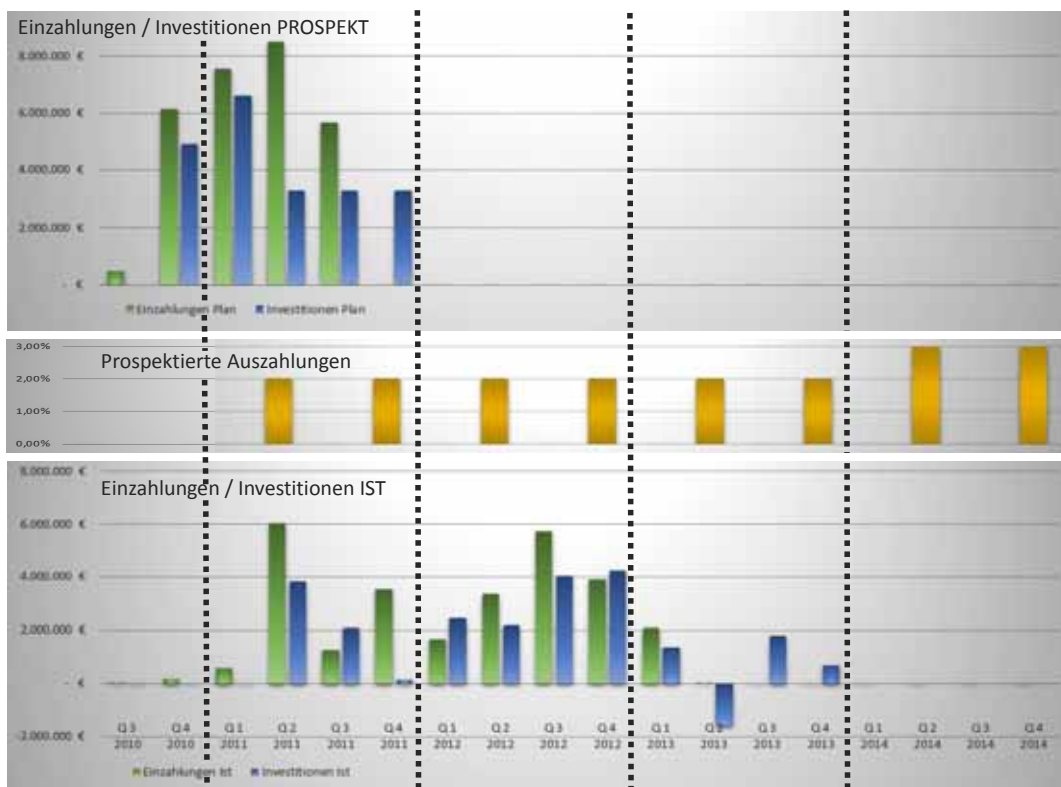


Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft



Bericht der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft





Besonderheiten

Pillenreuther Straße:

- neue Schallschutzfenster + Türen 2013 eingebaut
- EG Fassade gestrichen

Angerstraße:

- läuft planmäßig



Wohn- und Geschäftshaus Nürnberg

Pillenreuther Straße 41
(im Paket mit Angerstr.)

Ø-Vermietungsstand 2013:
97,08 % (im Paket)

Ausblick 2014

Pillenreuther Straße:

- Treppenhaus renovieren

Angerstraße:

- läuft planmäßig

Mehrfamilienhaus Nürnberg

Angerstraße 10
(im Paket mit Pillenreuther Str.)

Ø-Vermietungsstand 2013:
97,08 % (im Paket)

Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Mehrfamilienhaus
Nürnberg
Frankenstraße 107

Ø-Vermietungsstand 2013:
99,08 %

Besonderheiten

- 4 Mieterhöhungen, alle erfolgreich durchgeführt



Wohn- und Geschäftshaus
Nürnberg
Gibitzenhofstraße 62

Ø-Vermietungsstand 2013:
96,25 %

Ausblick 2014

- läuft planmäßig
- Treppenhaus im Vorderhaus renoviert

Besonderheiten

- Hinterhaus Wasserdruck / Heizung DG
- Wasserdruck durch Neuerlegung der Leitungen in Ordnung gebracht
- Kanalsanierung durchgeführt





Besonderheiten

- Fassadenarbeiten durchgeführt
- Kanalsanierung durchgeführt
- 40 Mieterhöhungen, davon 37 erfolgreich durchgeführt

Ausblick 2014

- läuft planmäßig
- weitere 47 Mieterhöhungen ausgesprochen, bisher 35 Zustimmungen

Mehrfamilienhäuser
Nürnberg
 Ulmenstraße 15-29

Ø-Vermietungsstand 2013:
 99,00 %



Besonderheiten

- keine

Mehrfamilienhaus
Dresden
 Hölderlinstraße 2

Ø-Vermietungsstand 2013:
 93,92 %

Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Mehrfamilienhaus
Dresden
Reisewitzer Straße 63

Ø-Vermietungsstand 2013:
100,00 %



Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Besonderheiten

- keine

Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Wohn- und Geschäftshaus
Dresden
Mohnstraße 50

Ø-Vermietungsstand 2013:
100,00 %

Besonderheiten

- keine



Besonderheiten

- keine

Ausblick 2014

- läuft planmäßig



Mehrfamilienhaus
Dresden
Wurzener Straße 29

Ø-Vermietungsstand 2013:
100,00 %

PI 1 Immobilien 1. DeWI GmbH & Co. KG

19

Besonderheiten

- nahezu kein Auszug



Mehrfamilienhaus
Dresden
Spener Straße 27-33

Ø-Vermietungsstand 2013:
99,25 %

Ausblick 2014

- läuft planmäßig
- 24 Mieterhöhungen
ausgesprochen, bisher 6
Zustimmungen

PI 1 Immobilien 1. DeWI GmbH & Co. KG

20



Mehrfamilienhaus
Dresden
Trachenberger Straße 46

Ø-Vermietungsstand 2013:
95,58 %



Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Besonderheiten

- 6 Mieterhöhungen, alle erfolgreich durchgeführt



Wohnanlage
Dresden
Wilhelm-
Liebknecht-Str. 83-99,
Breitscheidstr. 58-76

Ø-Vermietungsstand 2013:
95,92 %

Besonderheiten

- 8 Wohnungen renoviert
- 24 Mieterhöhungen, davon 22 erfolgreich durchgeführt

Ausblick 2014

- läuft planmäßig



Wohn- und Geschäftshaus
Erfurt
Bergstraße 33

Ø-Vermietungsstand 2013:
100,00 %



Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Besonderheiten

- 4 Mieterhöhungen, alle erfolgreich durchgeführt



Ausblick 2014

- läuft planmäßig

Mehrfamilienhaus
Erfurt
Nordhäuser Straße 95

Ø-Vermietungsstand 2013:
99,33 %

Besonderheiten

- 2 Mieterhöhungen, alle erfolgreich durchgeführt



<p>Besonderheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 7 Mieterhöhungen, davon 6 erfolgreich durchgeführt 	<p>Ausblick 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ läuft planmäßig
	<p>Wohn- und Geschäftshaus Erfurt Gorkistraße 16</p> <p>Ø-Vermietungsstand 2013: 98,42 %</p>

PI 1 Immobilien 2. DeWi GmbH & Co. KG

<p>Wohn- und Geschäftshaus Hannover Sallstr. 48 / Stolzestr. 59/61</p> <p>Ø-Vermietungsstand heute: 100 %</p>	
<p>Ausblick 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandshaltung ▪ selektive Mieterhöhung ▪ lfd. Betreuung 	<p>Besonderheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zusätzliche Investitionen ▪ Hohes Potential ▪ Bestlage

PI 1 Immobilien KRASEMANN 1. GmbH & Co. KG

Ausblick 2014

- Abschluss letzte Sanierung
- Bestandhaltung
- selektive Mieterhöhung

Wohn- und Geschäftshaus
Hannover
Vahrenwalder Str. 66

Ø-Vermietungsstand heute:
100 %

Besonderheiten

- hoher Leerstand 2013
- großer Gewerbeanteil



Besonderheiten

- Fläche EG saniert
- überproportional Gewerbe
- Budget überschritten

Wohn- und Geschäftshaus
Hannover
Querstraße 25

Ø-Vermietungsstand heute:
100,00 %

Ausblick 2014

- Bestandhaltung
- selektive Erhöhung
- Bestlage

Ausblick 2014

- Zusatzinvestition Balkone
- weitere Erhöhungen
- Übergang Bestandshaltung

Mehrfamilienhaus
Hannover
Parlweg 4, 4a, 5, 5a, 5b

Ø-Vermietungsstand heute:
100 %

Besonderheiten

- Sanierungsgebiet
- hohes Potential
- Über 35% Steigerung



Besonderheiten

- gefördert
- Neubausubstanz
- hoher Gewerbeanteil

Ausblick 2014

- Abschluss MV Gewerbe
- Bestandshaltung Wohnen
- selektive Erhöhungen



Wohn- und Geschäftshaus
Hannover
Göttinger Chaussee 195-
203, Tillystraße 33

Ø-Vermietungsstand heute:
93,78 %

<p>Wohnanlage Hannover Markgrafstr. 33-51, Dorotheenstraße 26-28, u.a.</p> <p>Ø-Vermietungsstand heute: 96,64 %</p>	
<p>Ausblick 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restleerstand beseitigen ▪ Sanierung abschließen ▪ weitere lfd. Erhöhungen ▪ Bestandshaltung 	<p>Besonderheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Potential weiterhin hoch ▪ hoher Sanierungsaufwand ▪ solide Substanz ▪ Hohe Neuvertragsmiete

<p>Ausblick 2014</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung abschließen ▪ Restleerstand beseitigen ▪ Selektive Erhöhungen ▪ Bestandshaltung 	<p>Mehrfamilienhäuser Hannover Bömelburgstr. 13 A-F, 36-40</p> <p>Ø-Vermietungsstand 2014: 97,68 %</p>
<p>Besonderheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ extremes Potential ▪ hoher Aufwand ▪ Kostenüberschreitung ▪ Mietsteigerung 30 % 	

Ausblick 2014

- Sanierung abschließen
- Abbau Leerstand
- Erhöhung Bestand

Wohn- und Geschäftshaus
Hannover
Edenstraße 34

Ø-Vermietungsstand heute:
89,89 %

Besonderheiten

- hohes Potential
- Bestlage
- hoher Gewerbeanteil



PI 1 Immobilien KRASEMANN 3. GmbH & Co. KG

33

Ausblick 2014

- Sanierung abschließen
- Abbau Leerstand
- Erhöhung Bestand

Mehrfamilienhäuser
Hannover
Vahrenheide Ost
Leipzigerstr. 31-37, 86-92,
92a, Erfurterweg 1-5,
Plauenerstr. 7-11

Ø-Vermietungsstand heute:
91,17 %

Besonderheiten

- extremes Potential
- hoher Aufwand
- Sanierungsgebiet



PI 1 Immobilien KRASEMANN 3. GmbH & Co. KG

34

Impressionen



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher - Nachher Schulenburger Landstraße

35



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Schaumburgstraße

36

Impressionen



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Herrenhausen



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Hainholz

Impressionen



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Plauener Straße



PI Pro-Investor



PI 1 Vorher – Nachher: Quartier Hainholz