



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Jahresbericht 2024

gemäß KAGB

PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
(WKN A2AQYL | ISIN DE000A2AQYL7)



Geldanlage in deutsche Immobilien

INHALT

<i>A. Bilanz nach KAGB zum 31.12.2024.....</i>	<i>4</i>
<i>B. Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB vom 01.01.-31.12.2024... </i>	<i>5</i>
<i>C. Anhang zum 31.12.2024.....</i>	<i>6</i>
<i>D. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024.....</i>	<i>19</i>
<i>1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS.....</i>	<i>19</i>
<i>1. 1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen</i>	<i>19</i>
<i>1. 2. Allgemeine Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft ..</i>	<i>19</i>
<i>2. TÄTIGKEITSBERICHT</i>	<i>20</i>
<i>2. 1. Anlageziele und Anlagepolitik</i>	<i>20</i>
<i>2. 2. Risikobericht</i>	<i>20</i>
<i>2. 3. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur.....</i>	<i>21</i>
<i>2. 4. Weitere Anlegerinformationen</i>	<i>22</i>
<i>3. WIRTSCHAFTSBERICHT</i>	<i>22</i>
<i>3. 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung</i>	<i>22</i>
<i>3. 2. Geschäftsverlauf.....</i>	<i>24</i>
<i>3. 3. Ertragslage</i>	<i>24</i>
<i>3. 4. Finanzlage</i>	<i>24</i>
<i>3. 5. Vermögenslage.....</i>	<i>25</i>
<i>3. 6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....</i>	<i>25</i>
<i>3. 7. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....</i>	<i>25</i>
<i>E. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers</i>	<i>26</i>
<i>F. Erklärung der gesetzlichen Vertreter.....</i>	<i>30</i>

A. BILANZ NACH KAGB VOM 01.01.2024 BIS 31.12.2024**INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN**

A. Aktiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
1. Beteiligungen	16.205.209,71	17.294.086,63
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
täglich verfügbare Bankguthaben	12.256,28	1.581,66
3. Sonstige Vermögensgegenstände	16.045,54	6.336,87
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	11.842,00	11.842,00
	16.245.353,53	17.313.847,16

B. Passiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
1. Rückstellungen	42.100,00	36.528,51
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	469.281,01	672.979,36
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
gegenüber Gesellschaftern	10.710,00	28.560,00
Andere	5.179.000,00	4.449.000,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	18.386.602,81	18.880.242,66
b) Rücklagen	1.533.450,00	1.533.450,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-9.375.790,29	-8.286.913,37
	16.245.353,53	17.313.847,16

B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB VOM 01.01.2024 BIS ZUM 31.12.2024

INVESTMENTTÄTIGKEIT	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
1. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-291.098,63	-391.095,39
b) Verwahrstellenvergütung	-39.600,00	-39.600,01
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-47.736,02	-42.648,43
d) Sonstige Aufwendungen	-115.205,20	-64.649,39
Summe der Aufwendungen	-493.639,85	-537.993,22
2. Ordentlicher Nettoertrag	-493.639,85	-537.993,22
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-493.639,85	-537.993,22
4. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.088.876,92	-15.187.625,25
Summe des nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.088.876,92	-15.187.625,25
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.582.516,77	-15.725.618,47

C. ANHANG ZUM 31.12.2024

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB i.V.m. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nach §§ 274a und 288 HGB wird (teilweise) Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Übertragung der Verwaltung

Die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main verwaltete bis zum 30. November 2024 als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. § 1 Abs. 16 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB das Investmentvermögen der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG.

Mit Wirkung zum 01. Dezember 2024 ging das Verwaltungsrecht auf die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt über.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht	PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Firmensitz laut Registergericht	Nürnberg (bis 15.10.2025) Ebermannstadt (ab 16.10.2025)
Registereintrag	Handelsregister
Registergericht	Amtsgericht Nürnberg (bis 15.10.2025) Amtsgericht Bamberg (ab 16.10.2025)
Register-Nr.	HRA 17607 (bis 15.10.2025) HRA 13408 (ab 16.10.2025)

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf Grundlage der von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellten Vermögensaufstellungen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom

Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG. Die Objektgesellschaft erwirbt Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird. Soweit der Erwerb einer Immobilie weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden bei Erwerb gesondert erfasst und über die voraussichtliche Zugehörigkeit der Immobilie zum Investmentvermögen, maximal jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände sind zu Verkehrswerten angesetzt. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert.

Die Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung des Eigenkapitals wurde im Vergleich zum Vorjahresabschluss angepasst. Im Vorjahr wurde nur das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in der Bilanz unter dem Posten "Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung" ausgewiesen. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wurde ebenfalls separat im Eigenkapital gezeigt. Nicht realisierte Ergebnisse der Vorjahre wurden saldiert mit realisierten Ergebnissen der Vorjahre unter dem Posten Gewinnvortrag/Verlustvortrag ausgewiesen.

Diese Darstellung und die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden im Berichtsjahr angepasst. Die kumulierten nicht realisierten Gewinne und Verluste werden inklusive des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres unter dem Posten Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung ausgewiesen. Die realisierten Ergebnisse des Geschäfts- und der Vorjahre wurden entsprechend des Gesellschaftsvertrags den Kapitalanteilen der Kommanditisten belastet dargestellt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres wurden Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Immobilien auf Ebene der Objektgesellschaft in einem gesonderten Posten ausgewiesen. Da die Abschreibungen nicht

auf Ebene des AIF sondern auf Ebene der Objektgesellschaft vorgenommen wurden, wurde die Darstellung im Berichtsjahr und im Vorjahresausweis angepasst und nur der Effekt aus der Neubewertung der Beteiligungen an der Objektgesellschaft auf Ebene des AIF dargestellt.

Im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesene Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wurden im Berichtsjahr gesondert unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2024 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	16.205.209,71	153,86
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	12.256,28	0,12
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	16.045,54	0,15
Summe Vermögensgegenstände	16.233.511,53	154,13
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	469.281,01	4,46
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.189.710,00	49,27
II. Rückstellungen	42.100,00	0,40
Summe Schulden	5.701.091,01	54,13
C. Fondsvermögen	10.532.420,52	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Die Gesellschaft investiert nicht direkt in Wohn- und Geschäftshäuser. Sie beteiligt sich an Objektgesellschaften (Immobilien-Gesellschaften).

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält eine 100 %ige Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2024 16.205.209,71 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft	PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Nürnberg (bis 02.03.2025) Ebermannstadt (ab 03.03.2025)
Gründungsdatum	19.09.2017
Gesellschafter	PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (100%iger Kommanditist) PI Komplementärs GmbH bis 14.01.2024 PI Wohnfondsverwaltungs GmbH ab 15.01.2024 (Komplementär)
Einlage (Haft einlage)	250.000,00 Euro
Einlage (Kommanditkapital)	25.581.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2024	14.898.065,13 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 2.520.675,46 Euro

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 12.256,28 Euro.

Sonstige Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr betragen die sonstigen Vermögensgegenstände 16.045,54 Euro (Vj. 6.336,87 Euro). Hierbei handelte es sich um Überzahlungen aus den NIW-basierten Gebühren. Die Forderungen haben ebenso wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 42.100,00 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Prüfungskosten	17.100,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	25.000,00
Gesamt	42.100,00

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf 469.281,01 (Vj. 672.979,36 Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern belau-

fen sich auf 10.710,00 Euro (Vj. 28.560,00 Euro) und bestehen gegenüber der Komplementärin. Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich in Höhe von 5.179.000,00 Euro (Vj. 4.449.000,00 Euro) um andere Verbindlichkeiten und sie bestehen gegenüber der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG. Sämtliche Verbindlichkeiten sind unverzinst und wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Die Gesellschaft hat für die Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.300.000,00 Euro der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG gegenüber der Volksbank Wilhelmshaven eG eine Patronatserklärung abgegeben, nach welcher die Gesellschaft sich verpflichtet rückständige Zahlungen auszugleichen. Die Gesellschaft rechnet in Kenntnis der wirtschaftlichen Lage und der Liquiditätsslage der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme aus der Patronatserklärung. Das entsprechende Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2024 mit 1.987.105,90 Euro.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

**Verwendungsrechnung
nach § 24 Absatz 1 KARBV:**

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-493.639,85
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	493.639,85
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

**Entwicklungsrechnung
für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:**

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	12.114.937,29
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4.. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-493.639,85
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.088.876,92
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	10.532.420,52

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

	Komplementär in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Kapitalkonto I	0,00	30.670.000,00	30.670.000,00
2. Kapitalkonto II	0,00	-3.982.850,00	-3.982.850,00
3. Rücklagenkonto (Agio)	0,00	1.533.500,00	1.533.500,00
4. Ergebnissonderkonto	0,00	-8.312.439,19	-8.312.439,19
5. Kapitalanteile und Rücklagen	0,00	19.908.210,81	19.908.210,81
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-9.375.790,29	-9.375.790,29
7. Eigenkapital	0,00	10.532.420,52	10.532.420,52

Angaben zum Nettoinventarwert		2024	2023	2022	2021
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	10.532.420,52	12.114.937,29	27.840.555,76	27.553.819,97
Wert des Anteils	Euro	0,34	0,40	0,91	0,90

Im Jahr 2016 wurde 1.000,00 Anteile, im Jahr 2017 wurden 9.542.000,00 Anteile und im Jahr 2018 wurden 21.127.000,00 Anteile zu 1,00 Euro ausgegeben. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 10.532.420,52 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 10.532.420,52 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 0,34 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 4,36 Prozent.

Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist keine zusätzliche Verwaltungsvergütung (Transaktionsvergütung) für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen angefallen.

Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden Pauschalvergütungen an die Komplementärin in Höhe von 14.280,00 Euro, sowie an die Verwahrstelle in Höhe von 39.600,00 Euro geleistet.

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

Den beiden im Berichtsjahr bestellten KVGen flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund nach § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

Angabe Transaktionskosten nach § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten für den An- oder Verkauf von Immobilien angefallen.

Angaben zur Mitarbeitervergütung nach § 101 Abs. 3 Nr. 1, 2 KAGB (§ 135 Abs. 6 KAGB)

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH hat entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter, Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie Mitarbeiter, deren Gesamtvergütung mit der eines Geschäftsleiters oder Risikoträgers vergleichbar ist.

Die Mitarbeitervergütungen der beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften im Geschäftsjahr 2024 betragen:

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main (Vergütungen für den Zeitraum 01.01.-30.11.2024):

a) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	2.658.887,27 Euro
davon feste Vergütungen	2.642.087,27 Euro
davon variable Vergütungen	16.800,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	32
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

b) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	455.687,76 Euro
davon an Führungskräfte	455.687,76 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	0,00 Euro

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt (Jahresvergütungen für das Kalenderjahr 2024):

a) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	941.032,15 Euro
davon feste Vergütungen	941.032,15 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	17
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

b) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	616.608,48 Euro
davon an Führungskräfte	434.938,48 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	181.670,00 Euro

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 (§ 135 KAGB)

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details
Gesellschaftsvertrag	Neufassung v. 15.01.2024 mit Austausch Komplementärin; mit Beschluss v. 23.12.2024 Sitzverlegung	Komplementärin ist ab dem 15.01.2024 die PI Wohnfondsverwaltungs GmbH; der Sitz der Gesellschaft lautet An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt
Anlagebedingungen	Austausch Kapitalverwaltungsgesellschaft; Änderung der KVG Gebühren ab 2025	Neue Kapitalverwaltungsgesellschaft ist seit Dezember 2024 die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH; für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2027 wurden die jährlichen Vergütungen der KVG auf bis zu 3,88% der Bemessungsgrundlage angepasst.
Kapitalverwaltungsgesellschaft	neue Kapitalverwaltungsgesellschaft	bis 06.11.2023 PI Fondsmanagement GmbH & Co.KG; ab 07.11.2023 Quadoro Investment GmbH; ab 01.12.2024 WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH
Verwahrstelle	keine	
Abschlussprüfer	neuer Wirtschaftsprüfer	Mit der Prüfung des Jahresabschlusses wurde die Rödl Audit GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg, beauftragt.
Auslagerungen	Auf Ebene der neu beauftragten KVG bestehen Auslagerungen der Internen Revision, IT und des Informationssicherheitsbeauftragten.	Die Funktion der Internen Revision wurde durch die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth übernommen. Neuer Informationssicherheitsbeauftragter ist Herr Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth. Die IT wurde an die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt ausgelagert.
Bewertungsverfahren	keine	
Risikoprofil	keine	
Kosten	Änderung der KVG Gebühren ab 2025	Für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2027 wurden die jährlichen Vergütungen der KVG auf bis zu 3,88% der Bemessungsgrundlage angepasst.
Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
Bisherige Wertentwicklung	Nettoinventarwerte liegen vor	Die Wertentwicklung kann den bisherigen Nettoinventarwerten entnommen werden. Diese werden im Anhang des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft ausgewiesen.

Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB**a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen**

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0%.

Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF um über eine Objektgesellschaft gehaltene Immobilien, für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs einer Objektgesellschaft oder der Immobilien selbst kann jedoch eine längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind.

b) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen. Mit Verwaltungsübernahme der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH wird der AIF in das laufende Liquiditätsmanagement der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH überführt.

c) Aktuelles Risikoprofil und eingesetzte Risikomanagementsysteme
Eingesetztes Risikomanagementsystem

Von der Geschäfts- und Risikostrategie ausgehend hat die KVG ein Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB eingerichtet. Das Risikomanagementsystem bildet die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision, überprüft. Sofern erforderlich erfolgen entsprechende Anpassungen.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet eine laufende Identifizierung der wesentlichen Risiken anhand geeigneter Bewertungskriterien. Als wesentlich sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund der Art, des Umfangs, der Komplexität und des Risikogehalts der Geschäftsaktivitäten der verwalteten Investmentvermögen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung wird sich ein Überblick über das aktuelle Gesamtrisikoprofil des jeweiligen AIF verschafft und sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungs- und -controllingprozesse integriert sind und somit eine laufende Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt.

Auf Basis der Ergebnisse erfolgt eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung.

Aktuelles Risikoprofil

Adressausfallrisiken bestanden zum Ende des Berichtsjahrs hauptsächlich aus Steuer- und offenen Mietforderungen. Aufgrund der unvollständigen Datenlage zu den aufgelaufenen Mietrückständen besteht ein erhöhtes Risiko, dass diese nicht vollständig erlöst werden können.

Das kurzfristige Liquiditätsrisiko auf Ebene des AIF wird als sehr hoch eingeschätzt. Die Liquidität reicht ohne Unterstützung der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH unter Umständen nicht aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen. Aus diesem Grunde wurde der Fondsgesellschaft und der Objektgesellschaft nach dem Bilanzstichtag von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH mit Darlehensvertrag vom 15.01.2025 eine Zwischenfinanzierung i.H.v. bis zu 1,0 Mio. EUR gewährt. Dieses Darlehen hat eine Laufzeit bis zunächst 31.12.2026, welche auf Antrag verlängert werden kann, und wird mit 5,0% p.a. verzinst.

Marktpreisrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und der Mieteinnahmen ergeben. Das Marktpreisrisiko schließt ferner das Zinsänderungsrisiko sowie das Kostenrisiko von zu überwachenden Kostenpositionen ein. Die Zinsen aller Darlehen sind mindestens bis 12/2026, maximal bis 07/2031 festgeschrieben. Mittelfristig besteht das Risiko, dass die Zinsen steigen und sich dies nachteilig auf den AIF auswirkt.

Des Weiteren sind unter Marktpreisrisiken auch Leerstände zu verstehen, die durch geeignete Maßnahmen durch das Portfoliomanagement sukzessive abzubauen sind. Hierbei handelt es sich um eines der wesentlichsten Risiken des AIF. Je nachdem, in welcher Höhe Mittel aus einem Nachrangdarlehen, das von den Gesellschaftern des Fonds zusätzlich aufgenommen werden soll aufgenommen werden können wird durch das Portfoliomanagement priorisiert, welche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Immobilien des Fonds zur Reduktion der hohen Leerstände zuerst in Angriff genommen werden können.

Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines beim Verkauf zu geringen Verkaufspreises, wird durch die externe Bewertung der Immobilien reduziert. Der im Immobilienportfolio vorliegende Sanierungsrückstau und zu geringe Mieteinnahmen aufgrund der hohen Leerstände führten zu einem deutlichen Rückgang der Verkehrswerte. Durch die Abwertung der Immobilien bestehen Risiken dahingehend, dass zum Laufzeitende die kalkulierten Verkaufserlöse nicht erzielt werden können und die Gesellschafter ihr eingezahltes Kapital nicht in voller Höhe zurückerhalten werden.

Operationelle Risiken sind zum Ende des Berichtsjahres aufgrund der Nichtberücksichtigung nachteiliger Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien erfolgt bei dem Fonds derzeit nicht. Es besteht das Risiko, dass zukünftige oder nicht durchgeführte Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsanforderungen zu einer Verringerung der (Gesamt-)Auszahlungen an die Anleger führen wird.

d) Angaben zum Leverage

Änderungen des maximalen Umfangs, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 1,54 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,54.

Sonstige Angaben

Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Käufe.

Sonstige Angaben

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Nutzen- / Lasten-übergang	Baujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche m ²		
						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
1	26384 Wilhelmshaven, Börgenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 12, 14, 16, 18 und Freiligrathstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	Mehrfamilienhausanlage	01.05.2018	1964	16.721	5.989	-	5.989
2	41747 Viersen, Hermannstraße 23, 25, 27 und Dr.-Heggen-Straße 17, 19	Wohnhäuser	01.06.2018	1973	2.963	3.021	-	3.021
3	45127 Essen, Limbecker Platz 9	Wohn- und Geschäftshaus	01.06.2018	1979	698	2.057	1.270	787
4	26382 Wilhelmshaven, Bismarckstraße 109-111	Wohnhäuser	01.08.2018	1967	1.488	1.595	-	1.595
5	26382 Wilhelmshaven, Mozartstraße 41	Wohnhaus	01.08.2018	1920	1.049	1.564	-	1.564
6	26384 Wilhelmshaven, Gökerstraße 27-29 und Bismarckstraße 66	Wohn- und Geschäftshäuser	01.10.2018	1956	952	2.513	511	2.002
7	26382 Wilhelmshaven, Rheinstraße 188 und Annenstraße 9-9a	Wohnhäuser	01.10.2018	1905	661	1.386	-	1.386
8	26382 Wilhelmshaven, Ebertstraße 158	Wohnhaus	01.10.2018	1963	800	645	-	645
9	26384 Wilhelmshaven, Bülowstraße 3	Wohnhaus	01.10.2018	1960	733	743	95	648
10	26382 Wilhelmshaven, Bordumstraße 2 (Börsenstraße 112)	Wohn- und Geschäftshaus	01.10.2018	1971	737	633	169	464
11	26382 Wilhelmshaven, Uhlandstraße 5-5a	Wohnhaus	01.10.2018	1960	497	785	-	785
12	26382 Wilhelmshaven, Bismarckstraße 170-170a	Wohn- und Geschäftshaus	01.10.2018	1968	693	802	235	567
13	26382 Wilhelmshaven, Börsenstraße 43 und Kieler Straße 5	Wohn- und Geschäftshaus	01.11.2018	1938	1.473	2.199	764	1.435

Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2024	Verkehrswert in EUR	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2024	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2024	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgelt-ausfallquote ab Fondsübernahme 01.12.2024
67,13%	5.100.000 €	92,55%	7,45%	-	615.794 €	7,47%
57,80%	3.430.000 €	83,22%	16,78%	-	385.699 €	16,14%
55,08%	3.600.000 €	75,53%	24,47%	diverse	411.353 €	21,42%
57,60%	1.480.000 €	100,00%	0,00%	-	146.870 €	0,00%
	1.970.000 €	69,40%	30,60%	-	152.889 €	29,31%
90,87%	1.290.000 €	57,51%	42,49%	-	177.456 €	38,21%
	600.000 €	65,54%	34,46%	-	144.829 €	38,63%
	380.000 €	88,53%	11,47%	-	56.902 €	11,97%
	340.000 €	78,98%	21,02%	-	67.772 €	23,17%
	440.000 €	95,89%	4,11%	-	43.033 €	4,58%
	0 €	0,00%	100,00%	-	67.772 €	100,00%
	770.000 €	67,65%	32,35%	-	81.447 €	29,69%
	130.000 €	28,49%	71,51%	-	134.754 €	80,18%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Nutzen- / Lasten- übergang	Baujahr	Grund- stücks- größe m ²	Nutzfläche m ²		
						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
14	26384 Wilhelmshaven, Gökerstraße 50-50a	Bürogebäude als Teileigentum	01.10.2018	1964	3.276	2.568	2.568	-
15	26382 Wilhelmshaven, Börsenstraße 41	Wohn- und Geschäftshaus	01.11.2018	1950	600	1.227	247	980
16	26382 Wilhelmshaven, Rheinstraße 192 und Ruselerstraße 11	Wohn- und Geschäftshäuser	01.04.2019	1910	718	1.373	221	1.152
17	45355 Essen, Walmanger 32-34a	Wohnhäuser	01.01.2019	1972	2.963	1.675	-	1.675
18	26382 Wilhelmshaven, Grenzstraße 1 und Marktstraße 69	Wohn- und Geschäftshaus	01.08.2019	1929, 1957	480	660	244	416
19	26382 Wilhelmshaven, Bremer Straße 165, 167, 169, 171 und Wilhelm-Krüger- Straße 50	Mehrfamilienhausanlage	01.08.2019	1963	5.920	1.406	-	1.406
20	26382 Wilhelmshaven, Rheinstraße 114	Wohnhaus	01.08.2019	1952	2.076	1.345	-	1.345
21	38871 Ilsenburg (Harz), Kastanienallee 32	Wohnhaus	15.01.2020	1907	5.937	1.598	-	1.598
22	26382 Wilhelmshaven, Hamburger Straße 1a und Schillerstraße 58	Wohn- und Geschäftshaus	01.11.2018	1952	1.100	1.219	179	1.040
23	26384 Wilhelmshaven, Müllerstraße 61, Lilienburgstraße 32	Wohnhaus	01.01.2020	1930	658	587	-	587

Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2024	Verkehrswert in EUR	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2024	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2024	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgeltausfallquote ab Fondsübernahme 01.12.2024
nicht finanziert	110.000 €	47,35%	52,65%	unbefristet	150.819 €	61,04%
nicht finanziert	42.000 €	0,00%	100,00%	-	47.783 €	100,00%
54,06%	1.230.000 €	76,51%	23,49%	-	145.795 €	22,99%
73,39%	2.900.000 €	32,32%	67,68%	-	229.526 €	72,07%
91,53%	840.000 €	74,94%	25,06%	-	102.069 €	16,40%
78,57%	1.520.000 €	95,64%	4,36%	-	115.680 €	3,86%
95,24%	860.000 €	77,15%	22,85%	-	124.551 €	26,89%
73,80%	1.070.000 €	61,54%	38,46%	-	124.551 €	39,25%
63,61%	2.210.000 €	100,00%	0,00%	-	85.228 €	0,00%
	1.030.000 €	52,63%	47,37%	-	28.583 €	46,87%

Die Verkehrswertgutachten haben als wesentliche Ergebnisse die angegebenen Verkehrswerte ermittelt. Die Wertgutachten haben darüber hinaus keine wesentlichen Feststellungen getroffen.

Wesentliche Projekt- oder Bestandsentwicklungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

Angaben zu den Erträgen und Aufwendungen der Gesellschaft

Die Gesellschaft erzielt im Berichtsjahr keine Erträge. Ihr entstanden Aufwendungen in Höhe von 493.639,85 Euro, die im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 276.818,63 Euro, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 39.600,00 Euro, für die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Treuhandvergütung in Höhe von 26.044,46 Euro, für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 82.663,69 Euro, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 21.949,02 Euro sowie für die Prüfung und Zuarbeit des Jahresabschlusses in Höhe von 25.787,00 Euro angefallen.

Aus der Neubewertung der Beteiligung ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis von -1.088.876,92 Euro. Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024 wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Nachtragsbericht

Um die kurzfristige Liquidität der Fondsgesellschaft sicherzustellen wurde von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH im Januar 2025 eine Zwischenfinanzierung i.H.v. 1,0 Mio. EUR mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2026 an die Fonds- und Tochtergesellschaft gewährt.

Zum 23.05.2025 trat die in der Gesellschafterversammlung vom 15.05.2025 beschlossene Änderung der Anlagebedingungen in Bezug auf die Erhöhung der Vergütung der KVG auf bis zu 3,88% für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2027 in Kraft.

In Wilhelmshaven wurden mit Kaufvertrag vom 27.08.2025 zwei leer stehende Immobilien für 1,0 Mio EUR verkauft (Wilhelmshaven, Börsenstr. 43, Kieler Str. 5 sowie Börsenstr. 41) und im Gegenzug eine teilweise vermietete Immobilie für 1,188 Mio EUR (Wilhelmshaven, Langeoogstraße 18,20) erworben. Im Sinne eines „Immobilientausches“ wurde lediglich der Differenzbetrag von rund 188 TEUR an den Verkäufer gezahlt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

Angabe gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens bis zum 14.01.2024 durch die PI Komplementärs GmbH und ab dem 15.01.2024 durch die PI Wohnfondsverwaltungs GmbH geführt. Geschäftsführer der PI Komplementärs GmbH war Herr Ottmar Heinen, Kettenis/Belgien. Die Geschäftsführer der PI Wohnfondsverwaltungs GmbH Herr Matthias Altenrichter und Herr Martin Dambacher wurden zum 11. Dezember 2024 abberufen und Herr Dieter Lahner, Herr Johannes Lahner und Herr Simon Piepereit bestellt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 14.280,00 Euro brutto.

Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

bis 14.01.2024	
Name	PI Komplementärs GmbH
Sitz	Nürnberg
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 Euro
ab 15.01.2024	
Name	PI Wohnfondsverwaltungs GmbH
Sitz	Nürnberg (bis 09.02.2025) Ebermannstadt (ab 10.02.2025)
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 Euro

Unterschrift der Geschäftsführung

Ebermannstadt, den 10.12.2025

Die persönlich haftende Gesellschafterin
PI Wohnfondsverwaltungs GmbH

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

D. LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Ebermannstadt, (auch PI 3, Fondsgesellschaft oder Gesellschaft genannt) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft wurde am 20.04.2016 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 02.05.2016 unter HRA 17607 in das Handelsregister beim Amtsgericht Nürnberg eingetragen. Mit Gesellschafterbeschluss vom 09.01.2025 erfolgte am 16.10.2025 die Sitzverlegung nach Ebermannstadt und die Eintragung im Handelsregister unter HRA 13408 beim Amtsgericht Bamberg.

Die Laufzeit der Gesellschaft war zunächst bis zum 31.12.2024 befristet. Diese kann durch Beschluss der Gesellschafter zwei Mal mit einfacher Mehrheit um maximal 24 Monate verlängert werden. Mit Beschluss vom 23.12.2024 wurde die Laufzeit der Fondsgesellschaft im Berichtsjahr um 24 Monate bis zum 31.12.2026 verlängert.

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die c3fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal. Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 14.09.2016 die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth (zuvor Erlangen) beauftragt und bestellt.

1.2. Allgemeine Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Bei Fondsaufgabe wurde die Fondsgesellschaft von der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (PI Fondsmanagement) verwaltet. Die PI Fondsmanagement verwaltet die Fondsgesellschaft bis zum 06.11.2023.

Mit Vertrag vom 07.11.2023 wurde nach Beendigung des Verwaltungsmandats der PI Fondsmanagement die Quadoro Investment GmbH (Quadoro KVG) mit Sitz in Offenbach am Main zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB bestellt.

Die Fondsgesellschaft hat im Berichtsjahr nach dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18.04.2024 mit Vertrag vom 01.12.2024 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens neu auf die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (WIDe KVG) übertragen. Das Verwaltungsmandat der Quadoro KVG wurde zu diesem Stichtag wieder beendet.

Die vertragliche Vereinbarung mit der WIDe KVG beinhaltet die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten. Die WIDe KVG hat am 20.11.2017 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten, zuvor verfügte die KVG über eine Registrierung nach § 44 KAGB. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF

sowie geschlossenen inländischen Spezial-AIF mit Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist dabei auch mittelbar über Objektgesellschaften möglich.

Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die bestellte KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 2,44 % der Bemessungsgrundlage. Für einen Zeitraum von 24 Monaten (pro rata temporis) ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe betrug die Vergütung mindestens 200.000 Euro. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Geschäftsjahr 2024 hat die Quadoro KVG bis zum Ende ihrer Verwaltungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von 252.416,46 EUR und die WIDe KVG ab Verwaltungsübernahme eine Vergütung in Höhe von 22.946,95 EUR erhalten. Für das Berichtsjahr erhielten die Kapitalverwaltungsgesellschaften damit insgesamt Verwaltungsgebühren in Höhe von 275.884,27 EUR.

Nach Ende des Geschäftsjahres erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 15.05.2025 eine vorübergehende Erhöhung des Vergütungssatzes der KVG für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2027 von 2,44 % auf 3,88 %, um die von der WIDe KVG verauslagten Schadensersatzzahlungen von 0,45 Mio. EUR an die Quadoro KVG für deren Rücktritt als Fondsverwaltungsgesellschaft zurückzuerstatten. Die Anlagebedingungen wurden entsprechend angepasst.

Die WIDe KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 6,5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 20 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Eine entsprechende Vergütung war somit im Geschäftsjahr noch nicht entstanden.

Die WIDe KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden bis auf Weiteres ungekündigten Auslagerungen vorgenommen: Die IT wurde an die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt ausgelagert; diese hat wiederum ihren bestehenden Dienstleistungsvertrag im Jahr 2024 in einen Unterauslagerungsvertrag mit der Wimmer IT GmbH & Co. KG, Eggolsheim umqualifiziert. Die Aufgabe der Internen Revision wurde zum 01.09.2024 an die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Bubenreuth ausgelagert. Die Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft (Buchhaltung, Erstellung Jahresabschluss) sowie die Erstellung der notwendigen Steuererklä-

rungen wurde an die Kanzlei Schorr Kasanmascheff PartG mbB, Erlangen ausgelagert. Die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten wurde zum 01.09.2024 an Herrn Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Bubenreuth ausgelagert.

2. TÄTIGKEITSBERICHT

2.1. Anlageziele und Anlagepolitik

Im Wesentlichen sollen für die Fondsgesellschaft mittelbar inländische Wohnimmobilien erworben werden, die vermietet und im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend wieder veräußert werden sollen. Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in Bestandsimmobilien und deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen investiert. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die jeweils über mindestens 500 Quadratmeter Mietfläche verfügen oder die jeweils einen Verkehrswert von mindestens 1.000.000 Euro aufweisen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien investiert. Maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien, einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Immobilien zu gemischtgenutzten Zwecken, investiert. Maximal 20 % des investierten Kapitals kann nach Abschluss der Investitionsphase in Bankguthaben investiert werden. Ab der Eröffnung des Liquidationsverfahrens und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden.

Der AIF ist zu 100 % an der Objektgesellschaft PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG beteiligt. Die Investitionen in Immobilien werden über die Objektgesellschaft getätigt.

2.2. Risikobericht

Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potenzielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren und somit einen aktuellen Überblick über das Gesamtrisikoprofil des AIF zu verschaffen, die identifizierten Risiken zu erfassen, zu messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Kriege in Europa sowie im Nahen Osten haben die wirtschaftlichen Unsicherheiten in Deutschland erhöht und folglich auch Auswirkungen auf den AIF aufgrund von geänderten Immobilien- und Finanzmarktbedingungen. Im Risikobericht für das Geschäftsjahr 2024 wurden die aktuell verfügbaren Daten verwertet.

Das Gesellschaftsvermögen ist im Wesentlichen Adressausfallrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

2.2.1. Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners sowie ein Klumpenrisiko zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden, das Mietausfall- resp. Mietrückstandsrisiko wird ebenfalls unter den

Adressausfallrisiken erfasst. Unter dem Klumpenrisiko wird der lokale Schwerpunkt von Mietrückständen innerhalb eines Standortes verstanden.

Aufgrund der unvollständigen Datenlage zu den aufgelaufenen Mietrückständen besteht ein erhöhtes Risiko, dass diese nicht vollständig erlöst werden können.

2.2.2. Liquiditätsrisiko

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, dass der Fonds seine kurzfristigen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Die Zahlungsfähigkeit des Fonds gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaft entstehen. Es bestehen weiterhin Risiken dahingehend, dass der WIDe KVG aufgrund der Wechsel in der Fondsverwaltung in der Vergangenheit nicht alle Verbindlichkeiten bekannt sind und die Liquiditätssituation dadurch weiter geschmälert wird. Für einen Teil der Darlehen (1,3 % des Fremdkapitals) endet die Zinsbindungsfrist zum 30.12.2026. Es ist geplant, die Darlehen zu prolongieren. Das Portfoliomanagement hat zur Sicherung der Liquidität des AIF die Entnahmen vorerst ausgesetzt.

Das kurzfristige Liquiditätsrisiko wird als sehr hoch eingeschätzt. Die Liquidität reicht ohne Unterstützung der WIDe KVG unter Umständen nicht aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen.

Aus diesem Grunde wurde der Fondsgesellschaft und ihrer Objektgesellschaft nach dem Bilanzstichtag von der WIDe KVG mit Darlehensvertrag vom 15.01.2025 eine Zwischenfinanzierung i.H.v. bis zu 1,0 Mio. EUR gewährt. Dieses Darlehen hat eine Laufzeit bis zunächst 31.12.2026, welche auf Antrag verlängert werden kann, und wird mit 5,0 % p.a. verzinst.

Um den teilweise hohen Leerständen entgegenzuwirken und die Vermietbarkeit der Wohnungen zu verbessern sind Renovierungen und teilweise Sanierungen notwendig. Dies ist aus der verfügbaren Liquidität, auch unter Einbezug des Darlehens der WIDe KVG, und den laufenden Mieteinnahmen nicht finanzierbar. Aus diesem Grunde wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 11.11.2025 beschlossen, die Aufnahme eines Nachrangdarlehens von bis zu 3,8 Mio. EUR von den Gesellschaftern zu ermöglichen. Zeichnungsberechtigt sind ausschließlich die Gesellschafter. Die Frist zur Abgabe eines Angebots endet am 31.12.2025. Das Nachrangdarlehen wird mit 5,0 % p.a. verzinst, bei einer Laufzeit bis zum Ende der Liquidation des Fonds, wobei eine jederzeitige Tilgung (paritätisch auf alle Gesellschafter-Teil-Darlehen) möglich ist.

2.2.3. Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und der Mieteinnahmen ergeben. Das Marktpreisrisiko schließt ferner das Zinsänderungsrisiko sowie das Kostenrisiko von zu überwachenden Kostenpositionen ein. Die Zinsen aller Darlehen sind mindestens bis 12/2026, maximal bis 07/2031 festgeschrieben. Mittelfristig besteht das Risiko, dass die Zinsen steigen und sich dies nachteilig auf den AIF auswirkt.

Des Weiteren sind unter Marktpreisrisiken auch Leerstände zu verstehen, die durch geeignete Maßnahmen durch das Portfoliomanagement sukzessive abzubauen sind. Hierbei handelt es sich um eines der wesentlichsten Risiken des AIF. Je nachdem, in welcher Höhe Mittel aus dem genannten Nachrangdarlehen aufgenommen werden können wird durch das Portfoliomanagement priorisiert, welche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Immobilien des Fonds zur Reduktion der hohen Leerstände zuerst in Angriff genommen werden können.

Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines beim Verkauf zu geringen Verkaufspreises, wird durch die externe Bewertung der Immobilien reduziert. Der im Immobilienportfolio vorliegende Sanierungsrückstau und zu geringe Mieteinnahmen aufgrund der hohen Leerstände führten zu einem deutlichen Rückgang der Verkehrswerte. Durch die Abwertung der Immobilien bestehen Risiken dahingehend, dass zum Laufzeitende die kalkulierten Verkaufserlöse nicht erzielt werden können und die Gesellschafter ihr eingezahltes Kapital nicht in voller Höhe zurückerhalten werden.

2.2.4. Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögens ist methodisch und prozessual in das in der WIDe KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken wie beispielsweise dem Auslagerungsrisiko eingebunden. Im Rahmen des Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk ownern sowie eine in der WIDe KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Dem Risikomanagement sind keine wesentlichen Schäden aus operationellen Risiken bekannt geworden.

Operationelle Risiken bestehen zum Ende des Berichtsjahres aufgrund der Nichtberücksichtigung nachteiliger Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien erfolgt bei dem Fonds derzeit nicht. Es besteht das Risiko, dass zukünftige oder nicht durchgeführte Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsanforderungen zu einer Verringerung der (Gesamt-)Auszahlungen an die Anleger führen werden.

2.2.5. Gesamtbewertung der Risikosituation

Die WIDe KVG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, dass die Geschäftsleitung grundsätzlich in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

Durch die Abwertung der Immobilien, die hohe Leerstandsquote des Portfolios und den bestehenden Sanierungsrückstau in den Objekten bestehen Risiken dahingehend, dass zum Laufzeitende die kalkulierten Verkaufserlöse nicht erzielt werden können. Bestandsgefährdende Risiken, insbesondere in Bezug auf die Liquiditätsausstattung der Fondsgesellschaft, sind nach der Auf-

nahme der Zwischenfinanzierung von der WIDe KVG derzeit nicht erkennbar. Allerdings muss die Zwischenfinanzierung durch die KVG aufrechterhalten und gegebenenfalls in den Folgejahren verlängert werden.

2.3. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

2.3.1. Portfoliobestand

Die Tochtergesellschaft PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG wurde am 19.09.2017 gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich der Erwerb von Immobilien sowie der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder von Beteiligungen an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände erwerben dürfen.

Der AIF ist an der oben genannten Immobiliengesellschaft beteiligt, welche das Eigentum an 467 Wohn- und 34 Gewerbeinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 37.590 m² hält. Zum 31.12.2024 waren 68,6% der Nutzfläche vermietet.

Die Investitionsschwerpunkte liegen mit ca. 65 % im Bundesland Niedersachsen und mit ca. 32 % im Bundesland Nordrhein-Westfalen (gemessen an den Verkehrswerten zum 31.12.2024).

Laut der vom externen Immobilienbewerter erstellten Verkehrswertgutachten sanken die Marktwerte der Immobilien im Fonds von 32,5 Mio. EUR (31.12.2023) auf 31,3 Mio. EUR (31.12.2024).

2.3.2. Veränderungen im Portfolio

Im Berichtsjahr wurden keine Vermögensgegenstände erworben oder veräußert. Das Immobilienportfolio hat sich deshalb im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

2.3.3. Instandhaltung / Sanierung

Die im Berichtsjahr aufgewendeten Kosten für die laufende Instandhaltung und Sanierung des Immobilienportfolios haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	2024 in TEUR	entspricht EUR/m ² p.a.	2023 in TEUR	entspricht EUR/m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	230	6,12	235	6,26
Sanierung	78	2,08	49	1,30
Gesamt	308	8,19	284	7,56

Um den bestehenden Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau aufzuholen, soll das oben genannte Nachrangdarlehen aufgenommen werden. Der Umfang der zukünftigen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ist abhängig von der Höhe der von den Gesellschaftern zur Verfügung gestellten zusätzlichen finanziellen Mittel.

2.4. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2024	2023	2022
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	10.532.420,52	12.114.937,29	27.840.555,76
Wert des Anteils	EUR	0,34	0,40	0,91
Umlaufende Anteile	Stück	30.670.000	30.670.000	30.670.000

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 10.532.420,52 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten.

Die Verringerung des Wertes des Gesellschaftsvermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-1.089 TEUR) und dem negativen realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-494 TEUR).

Bei der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ergibt sich der Wert eines Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 10.532.420,52 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2024 befanden sich 30.670.000 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 0,34 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1 EUR. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

3. WIRTSCHAFTSBERICHT

3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 %¹.

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen.

Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen – hierzu zählen beispielsweise die Chemie- und Metallindustrie – blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2023 war sie infolge der stark gestiegenen Energiepreise erheblich zurückgegangen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dabei konnten der Einzelhandel und die Anbieter von Verkehrsdienstleistungen jeweils Zuwächse verzeichnen, während der Kfz- und Großhandel sowie die Gastronomie weniger erwirtschafteten als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister stagnierte ebenfalls. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken insgesamt um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Nach wie vor hohe Baukosten wirkten sich dabei negativ auf die Bauinvestitionen aus. Sie gingen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % zurück. Das größte Minus verzeichnete der Wohnungsbau. In diesem Bereich gingen die Investitionen bereits das vierte Jahr in Folge zurück. Die Investitionen in Ausrüstungen – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 noch stärker ab als die Bauinvestitionen. Preisbereinigt lagen sie im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % niedriger.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2025

Von den privaten Konsumausgaben kamen im Jahr 2024 nur schwache positive Signale. Sie stiegen preisbereinigt um 0,3 %. Die sich abschwächende Teuerung und Lohnerhöhungen für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer konnten die Käufe nur bedingt ankurbeln. Am stärksten stiegen die preisbereinigten Konsumausgaben der privaten Haushalte für Gesundheit (+2,8 %) sowie im Bereich Verkehr (+2,1 %). Demgegenüber gaben die privaten Haushalte deutlich weniger für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen aus als im Vorjahr (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger gekauft als im Jahr 2023 (-2,8 %).

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Der Anstieg war insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gab die Sozialversicherung unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Bei den Gebietskörperschaften stieg der Konsum vor allem wegen Änderungen in der Sozialgesetzgebung im Bereich der Jugend- und Eingliederungshilfe.

Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 %. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Die preisbereinigten Importe stiegen dagegen leicht um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr, getragen in erster Linie von stärkeren Dienstleistungseinfuhren.

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72 000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen und ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit verlor aber deutlich an Dynamik und kam gegen Ende des Jahres 2024 zum Erliegen. Der Beschäftigungsaufbau fand im Jahr 2024 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit. Die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe sank dagegen.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2024 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 113 Milliarden Euro. Das waren etwa 5,5 Milliarden Euro mehr als im Jahr 2023. Die Länder, Gemeinden und die Sozialversicherung erhöhten ihr Finanzierungsdefizit, vor allem durch mehr Ausgaben für soziale Sachleistungen und monetäre Sozialleistungen. Dies lag in erster Linie an höheren Ausgaben für Renten und Pensionen. Erheblich mehr wurde auch für das Pflegegeld und für das Bürgergeld ausgegeben. Dagegen konnte der Bund als einziger Teilssektor sein Defizit verringern. Entlastend wirkte dabei insbesondere, dass die Maßnahmen zur Abmilderung der Energiekrise – vor allem die Gas- und Strompreisbremse – Ende 2023 ausgelaufen sind. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für Deutschland im Jahr 2024 eine Defizitquote von 2,6 %. Diese fällt damit so hoch aus wie im Vorjahr und liegt unterhalb des Referenzwertes von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt.

Wohnimmobilienmarkt

Nach einer Studie des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e.V.² verfestigte sich der Stabilisierungstrend am deutschen Immobilienmarkt im vierten Quartal 2024. Die Preise stiegen um 0,7 % im Vergleich zum Vorquartal und im Jahresvergleich um 2,1 %. Einen Preisanstieg gab es ebenfalls bei selbst genutztem Wohneigentum und bei Mehrfamilienhäusern.

Während die Neubautätigkeit weiterhin zurückgeht, besteht die vorhandene Überschussnachfrage nach Wohnraum fort. Dies lässt den Schluss zu, dass es zu keinem Preisverfall auf dem Markt für selbst genutztes Wohneigentum kommen wird. Die Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen im Vergleich zum vierten Quartal 2023 wieder um 2,3 % (Vorjahr: -5,1%). Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten, sich abzeichnende Sanierungsaufwendungen und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen.

Die Situation bleibt für Wohnungssuchende nach einer Studie der DZ Hyp³ angespannt. Nach kräftig gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten kommt der Neubau seit mehreren Jahren nicht mehr in Schwung und bleibt deutlich hinter der politischen Zielsetzung zurück. Hinzu kommt ein Bestand, der die Nachfrage nicht ausreichend bedienen kann. Die Folge sind dynamisch steigende Mieten bei Neuabschlüssen und Erstbezügen. Für das laufende Jahr sowie für 2025 sind an den in der Studie betrachteten Standorten weitere Mietpreisteigerungen in Höhe von durchschnittlich rund fünf % zu erwarten. Eine echte Entspannung am Wohnungsmarkt in Form einer Kombination aus mehr Neubau und effizienterer Bestandsnutzung ist mittelfristig kaum in Sicht.

Die Zuwanderung und mehr Singlehaushalte treiben die Nachfrage insbesondere für kleinere Wohnungen in die Höhe. Durch einen zu gering ausgeprägten Neubau sind die Reserven im Bestand oft erschöpft. Die Leerstandsquoten liegen teilweise unter 1 %. Das Missverhältnis aus Angebot und Nachfrage beschleunigt den Mietanstieg und lenkt damit das Anlegerinteresse auf Wohnimmobilien.

Spürbar steigende Mieteinnahmen dürften sich bei Wohnungsvermietung zwar realisieren lassen. Doch zu hoch sollten die Erwartungen nicht angesetzt sein, denn neben der Mietregulierung könnte auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der privaten Haushalte ausgeprägten Mietsteigerungen im Wege stehen. Das von strukturellen Schwächen und der Alterung der Bevölkerung gebremste Wirtschaftswachstum limitiert Einkommenszuwächse ebenso wie die steigende Zahl an Rentnern. Zudem werden die städtischen Wohnungsmärkte zunehmend von Singlehaushalten dominiert, bei denen die Mietbelastung des Einkommens schon recht hoch ausfällt. Durch die gesunkene Fluktuation am Wohnungsmarkt werden Neuabschlüsse, bei denen die Mieten meist stärker heraufgesetzt werden können, seltener.

Eine Herausforderung ist die klimafreundliche Transformation des Gebäudebestands und den daraus erwachsenden Belastungen aus den umgelegten Kosten einer energetischen Sanierung. Aber vor allem bei niedrigen Kaltmieten kann die Relation zwischen Mieten und umgelegten Sanierungskosten ungünstig ausfallen, zumal bei alten Gebäuden mit niedrigen Mieten am meisten investiert werden muss.

² Quelle: vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Indexbroschüre Q4/2024
³ Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2024/2025 von Oktober 2024

Branchenentwicklung⁴

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope wurde im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr rund 111 Mio. Euro weniger Eigenkapital in geschlossene alternative Publikums-Investmentfonds (AIF) platziert. Dies entspricht einem Rückgang von rund 16 % auf 572 Mio. Euro. Wie bei den Neuemissionen dominierte auch beim Platzierungsvolumen die Assetklasse Immobilien mit 348 Mio. Euro bzw. rund 61 % des 2024 platzierten Eigenkapitals.

Die Emissionszahlen überstiegen das Niveau des Vorjahres mit einem Zuwachs von 34% deutlich. So lag das prospektierte Angebotsvolumen 2024 bei 962 Mio. Euro und damit rund 242 Mio. Euro höher als 2023 (720 Mio. Euro). Insgesamt wurden 20 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen, zwei Fonds mehr als 2023.

Mit rund 962 Mio. Euro steigt das prospektierte Angebotsvolumen des Jahres 2024 wieder an da sechs großvolumige Fonds zusammen ein prospektiertes Eigenkapital von mehr als 50 Mio. Euro haben und 59% des Neuangebots auf sich vereinen. Unter diesen sechs Fonds befinden sich sogar zwei Fonds mit mehr als 100 Mio. Euro geplantem Eigenkapital. Rund 64 % des Neuangebots (615 Mio. Euro) entfallen auf die Anlageklasse Immobilien.

3.2. Geschäftsverlauf

Die PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG konnte bereits im April 2019 die Platzierungsphase mit einem Kommanditkapital von 30,7 Mio. Euro erfolgreich beenden und befindet sich nunmehr in der laufenden Bewirtschaftung.

Im Berichtsjahr wurden keine Vermögensgegenstände erworben oder veräußert.

3.3. Ertragslage

Ertragslage	2024	2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	
Erträge	0	0	0
Aufwendungen	./ 494	./ 538	44
Ordentlicher Nettoertrag	./ 494	./ 538	44
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 494	./ 538	44
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 1.089	./ 15.188	14.099
Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 1.583	./ 15.726	14.143

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ein Jahresergebnis in Höhe von -1.583 TEUR (Vorjahr -15.726 TEUR) aus. Davon entfallen -1.089 TEUR (Vorjahr -15.188 TEUR) auf das nicht realisierte Ergebnis sowie -494 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis (Vorjahr -538 TEUR).

Die Gesellschaft realisierte wie im Vorjahr keine Erträge aus Zinsen und Gewinnansprüchen der Tochtergesellschaft. Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2024 beinhalten im

Wesentlichen Aufwendungen für die laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 342 TEUR (Vorjahr 460 TEUR), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 83 TEUR (Vorjahr 15 TEUR), Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 48 TEUR (Vorjahr 43 TEUR) sowie weitere Kosten in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr 21 TEUR). Die darin enthaltene Haftungsvergütung der Komplementärin beträgt wie im Vorjahr 14 TEUR.

Nach den hohen Abwertungen im Vorjahr, die aus der Bewertung der Immobilien der Tochtergesellschaften resultierten, beträgt der nicht realisierte Verlust im Geschäftsjahr 1.089 TEUR (Vorjahr 15.188 TEUR).

3.4. Finanzlage

Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2024		2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Passiva					
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	5.701	35,1	5.187	30,0	514
Eigenkapital (Kapitalanteile und Rücklagen)	19.920	122,6	20.414	117,9	./ 494
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	./ 9.376	./ 57,7	./ 8.287	./ 47,9	./ 1.089
Summe Passiva	16.245	100,0	17.314	100,0	./ 1.069

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus anderen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 5.179 TEUR (Vorjahr 4.449 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 469 TEUR (Vorjahr 673 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 11 TEUR (Vorjahr 29 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr 37 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten gegenüber der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG aus Liquiditätsentnahmen, die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen sind (5.179 TEUR; Vorjahr 4.449 TEUR).

Die Gesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital und Verbindlichkeiten gegenüber der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und des nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteils des Gründungskommanditisten beträgt die Eigenkapitalquote (bezogen auf die Bilanzsumme von 16.245 TEUR) 64,8 % (Vorjahr 70,0 %).

Das Eigenkapital bzw. der Nettoinventarwert ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des negativen realisierten und nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres um 1.583 TEUR auf 10.532 TEUR zurück gegangen.

⁴ Quelle: Scope Analysis: Platzierungsvolumen 2024 Geschlossene Publikums-AIF vom 18.02.2025

Liquidität

Die Gesellschaft war wie in den Vorjahren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die vorhandene Liquidität reicht jedoch künftig ohne Unterstützung der WIDe KVG nicht aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen. Aus diesem Grunde wurde der Fondsgesellschaft und ihrer Tochtergesellschaft nach dem Bilanzstichtag von der WIDe KVG mit Darlehensvertrag vom 15.01.2025 eine Zwischenfinanzierung i.H.v. bis zu 1,0 Mio. EUR gewährt.

Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben auf 12 TEUR. Hinsichtlich des Liquiditätsrisikos verweisen wir außerdem auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

3.5. Vermögenslage

Vermögenslage	2024		2023		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Langfristige Vermögenswerte	16.205	99,8	17.294	99,9	./-. 1.089
Kurzfristige Vermögenswerte	28	0,2	8	0,0	20
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	12	0,1	12	0,1	0
Summe Aktiva	16.245	100,0	17.314	100,0	./-. 1.069

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten in Höhe von 12 TEUR (Vorjahr 2 TEUR) besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 16.205 TEUR (Vorjahr 17.294 TEUR). Die Wertänderung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften ergibt sich aus dem Ergebnis aus der Neubewertung von -1.089 TEUR. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditisten betrifft den Kapitalanteil der Gründungskommanditistin.

3.6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird anhand der Ermöglichung von Auszahlungen an die Anleger sowie der Entwicklung des Nettoinventarwertes des AIF gemessen, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung der Gesellschaft.

3.7. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Gesellschaft verfügte im Berichtsjahr unter anderem aufgrund der Aussetzung der Ausschüttungen über ausreichende liquide Mittel, um ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können. Zur weiteren Sicherung der Liquidität wurde der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaft von der WIDe KVG ein Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. EUR gewährt.

Ebermannstadt, den 10.12.2025

PI Wohnfondsverwaltungs GmbH



Dieter Lahner



Johannes Lahner



Simon Piepereit

E. BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Ebermannstadt

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Ebermannstadt, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss und zum Lagebericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse:

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss und Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Nürnberg, den 10. Dezember 2025

Rödl Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Landgraf
Wirtschaftsprüfer

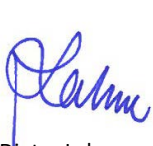
Luce
Wirtschaftsprüfer

F. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PI PRO-INVESTOR IMMOBILIENFONDS 3 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 10. Dezember 2025


PI Wohnfondsverwaltungs GmbH



Dieter Lahner



Johannes Lahner



Simon Pieperleit

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

An der Wiesent 1 | 91320 Ebermannstadt
Telefon: +49 (0) 9194 33433-11 | Telefax: +49 (0) 9194 33433-33
E-Mail: info@wide-kvg.de | www.wide-kvg.de