

Jahresbericht 2025

gemäß KAGB

PI Pro-Investor Immobilienfonds 3

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



Geldanlage in deutsche Immobilien

INHALT

A. Bilanz nach KAGB zum 31.12.2025.....	4
B. Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB vom 01.01.-31.12.2025...	5
C. Anhang zum 31.12.2025.....	6
D. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025.....	19
1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS.....	19
1. 1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen	19
1. 2. Allgemeine Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft ..	19
1. 3. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft	19
2. TÄTIGKEITSBERICHT	20
2. 1. Anlageziele und Anlagepolitik	20
2. 2. Risikobericht	20
2. 3. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur.....	22
2. 4. Weitere Anlegerinformationen.....	22
3. WIRTSCHAFTSBERICHT	23
3. 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	23
3. 2. Geschäftsverlauf.....	24
3. 3. Ertragslage	24
3. 4. Finanzlage	25
3. 5. Vermögenslage	25
3. 6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	25
3. 7. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	26
E. Erklärung der gesetzlichen Vertreter	26
F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers.....	27

A. BILANZ NACH KAGB VOM 01.01.2025 BIS 31.12.2025**INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN**

A. Aktiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1. Beteiligungen	31.067.192,32	16.205.209,71
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
täglich verfügbare Bankguthaben	92.908,05	12.256,28
3. Sonstige Vermögensgegenstände	36.141,64	16.045,54
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	11.842,00	11.842,00
	31.208.084,01	16.245.353,53

B. Passiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1. Rückstellungen	332.518,91	42.100,00
2. Kredite		
a) von Gesellschaftern	382.536,74	0,00
b) Andere	400.111,11	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.195,62	469.281,01
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	3.570,00	10.710,00
b) Andere	5.584.000,00	5.179.000,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	17.455.509,31	18.386.602,81
b) Rücklagen	1.533.450,00	1.533.450,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	5.486.192,32	-9.375.790,29
	31.208.084,01	16.245.353,53

B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025

INVESTMENTTÄTIGKEIT		31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1.	Aufwendungen		
	a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-20.092,29	0,00
	b) Verwaltungsvergütung	-693.197,17	-291.098,63
	c) Verwahrstellenvergütung	-39.600,00	-39.600,00
	d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-68.330,75	-47.736,02
	e) Sonstige Aufwendungen	-109.873,29	-115.205,20
	Summe der Aufwendungen	-931.093,50	-493.639,85
2.	Ordentlicher Nettoertrag	-931.093,50	-493.639,85
3.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-931.093,50	-493.639,85
4.	Zeitwertänderung		
	a) Erträge aus der Neubewertung	14.861.982,61	0,00
	b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-1.088.876,92
	Summe des nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres	14.861.982,61	-1.088.876,92
5.	Ergebnis des Geschäftsjahres	13.930.889,11	-1.582.516,77

C. ANHANG ZUM 31.12.2025

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2025 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).

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.

Kredite und Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2025 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	31.067.192,32	127,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	92.908,05	0,38
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	36.141,64	0,15
Summe Vermögensgegenstände	31.196.242,01	127,52
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	782.647,85	3,20
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	30.195,62	0,12
5. Sonstige Verbindlichkeiten	5.587.570,00	22,84
II. Rückstellungen	332.518,91	1,36
Summe Schulden	6.732.932,38	27,52
C. Fondsvermögen	24.463.309,63	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 2025 31.067.192,32 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 Wohnfondsverwaltungs GmbH (Komplementär)
Einlage (Hafteinlage)	250.000,00 Euro
Einlage (Kommanditkapital)	25.581.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2025	18.499.538,02 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres	3.601.472,89 Euro

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 92.908,05 Euro.

Sonstige Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr betragen die sonstigen Vermögensgegenstände 36.141,64 Euro (Vj. 16.045,54 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 332.518,91 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzten sich wie folgt zusammen:

	EUR
KVG-Vergütung	255.863,56
Treuhandvergütung	14.555,35
Prüfungskosten	34.100,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	28.000,00
Gesamt	332.518,91

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Kredite und Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 30.195,62 Euro (Vj. 469.281,01 Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern belaufen sich auf 386.106,74 Euro (Vj. 10.710,00 Euro) und bestehen mit 3.570,00 Euro (Vj. 10.710,00 Euro) gegenüber der Komplementärin und mit 382.536,74 Euro (Vj. 0,00 Euro) gegenüber Kommanditisten. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten handelt es sich um unter den Krediten von Gesellschaftern ausgewiesene Nachrangdarlehen zur Finanzierung der Behebung des in den Immobilien des Fonds vorliegenden Instandhaltungs- und Sanierungsstaus. Die Darlehen werden mit 5,0 % p.a. und verzinst und haben eine Laufzeit bis zum letzten Tag der Liquidation der Gesellschaft. Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich in Höhe von 5.584.000,00 Euro (Vj. 5.179.000,00 Euro) um andere Verbindlichkeiten und sie bestehen mit 5.584.000,00 Euro (Vj. 5.179.000,00 Euro) gegenüber der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG. Andere Kredite in Höhe von 400.111,11 Euro (Vj. 0,00 Euro) bestehen gegenüber der CLS Grundbesitz und Projektentwicklungs GmbH. Von den Verbindlichkeiten sind Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 782.647,85 Euro (Vj. 0,00 Euro) verzinst und Nachrangdarlehen in Höhe von 382.536,74 Euro (Vj. 0,00 Euro) haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die weiteren Verbindlichkeiten in Höhe von 6.017.876,73 Euro (Vj. 5.658.991,01 Euro) sind innerhalb eines Jahres fällig. Sämtliche Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr 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 Liquiditätslage 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 2025 mit 1.933.840,28 Euro.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 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	-931.093,50
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	931.093,50
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	10.532.420,52
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	-931.093,50
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	14.861.982,61
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	24.463.309,63

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	-9.243.532,69	-9.243.532,69
5. Kapitalanteile und Rücklagen	0,00	18.977.117,31	18.977.117,31
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	5.486.192,32	5.486.192,32
7. Eigenkapital	0,00	24.463.309,63	24.463.309,63

Angaben zum Nettoinventarwert		2025	2024	2023	2022
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	24.463.309,63	10.532.420,52	12.114.937,29	27.840.555,76
Wert des Anteils	Euro	0,80	0,34	0,40	0,91

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 24.463.309,63 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 24.463.309,63 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 0,80 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 5,32 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

Der im Berichtsjahr bestellten KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwandserstattungen 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 Transaktionskosten für den An- und Verkauf von Immobilien i.H.v. 91.301,45 Euro 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.

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	1.159.764,50 Euro
davon feste Vergütungen	1.159.764,50 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	22
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	854.060,62 Euro
davon an Führungskräfte	472.872,84 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	381.187,78 Euro

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

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details
Gesellschaftsvertrag	keine	
Anlagebedingungen	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.
Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
Verwahrstelle	keine	
Abschlussprüfer	keine	
Auslagerungen	Funktion des DSB ab 01.08.2025 sowie der IT, Vertrag ab 01.01.2026	Die Funktion des DSB wurde im Geschäftsjahr durch die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Bubenreuth übernommen. Neuer Datenschutzbeauftragter ist Herr Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Bubenreuth. Die IT wird mit Vertrag vom 30.12.2025 zum 01.01.2026 durch die Wimmer IT GmbH & Co. KG übernommen. Der bisherige IT-Dienstleister, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, scheidet zum 31.12.2025 aus.
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 der 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 Mietforderungen, Erstattungsansprüchen aus NIW-abhängigen Gebühren der Vorjahre und Steuerforderungen. Es besteht noch immer ein erhöhtes Risiko aufgrund eines erhöhten Mietausfalls / Mietrückstandes aus den Immobilien des AIF. Diese führten zu einer Überschreitung der ermittelten Limits. Aufgrund der unvollständigen Datenlage zu den aufgelaufenen Mietrückständen besteht außerdem ein erhöhtes Risiko, dass diese nicht vollständig erlöst werden können.

Da der AIF zusammen mit seiner Tochtergesellschaft und aufgrund eines von den Gesellschaftern gewährten und in 2026 ausgezahlten Nachrangdarlehen derzeit über ausreichende Barmittel verfügt, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten bedienen zu können, wird das Liquiditätsrisiko als gering eingeschätzt.

Es bestehen jedoch weiterhin Risiken dahingehend, dass der WiDe KVG aufgrund des Wechsels in der Fondsverwaltung in der Vergangenheit nicht alle Verbindlichkeiten bekannt sind und die Liquiditätssituation dadurch weiter geschmälert wird. Für eines der Bankdarlehen (1,3% des Fremdkapitals) endet die Zinsbindungsfrist zum 30.12.2026. Es ist geplant, das Darlehen zu prolongieren. Das Portfoliomanagement hat zur Sicherung der Liquidität des AIF die Entnahmen ausgesetzt.

Der Fondsgesellschaft und ihrer Objektgesellschaft wurde im Berichtsjahr von der WiDe KVG mit Darlehensvertrag vom 15.01.2025 eine Zwischenfinanzierung i.H.v. bis zu 1,0 Mio. EUR gewährt. Dieses Darlehen hatte eine Laufzeit bis zunächst 31.12.2026, welche auf Antrag verlängert werden kann, und wird mit 5,0% p.a. verzinst. Zum 30.12.2025 wurde dieses Darlehen zu gleichen Konditionen durch ein Darlehen der CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH abgelöst. Die Zwischenfinanzierung wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe gegenüber der Fondsgesellschaft (400 TEUR) und der Objektgesellschaft (600 TEUR) ausgereicht. Sie muss zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft aufrechterhalten und gegebenenfalls in den Folgejahren verlängert werden.

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 CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH, 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 waren ausschließlich die Gesellschafter. Die Frist zur Abgabe eines Angebots endete am 31.03.2026. 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. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 waren Darlehen in Höhe von 0,38 Mio. EUR eingezahlt. Bis zum Fristende erfolgten Zeichnungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR, wovon bis Juni 2026 ca. 1,6 Mio. EUR eingezahlt wurden.

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 im Berichtsjahr angefallenen Kosten für Instandhaltung und Sanierung haben die geplanten Kosten überstiegen. 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. In Anbetracht der Höhe der aus dem genannten Nachrangdarlehen aufgenommenen liquiden Mittel 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 in den Vorjahren, auch wenn diese sich im Berichtsjahr teilweise erholt haben. Durch die Abwertung der Immobilien bzw. nicht wie erhofft erfolgte Wertsteigerungen 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 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.

Zudem besteht das Risiko, dass der Fonds mit Kosten aufgrund eines Rechtsstreits z. B. mit Mietern oder Fondsanlegern belastet wird. Dem Risikomanagement ist derzeit hierzu nichts bekannt, jedoch kann dies für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

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 1,271 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,275.

Sonstige Angaben

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe im Berichtszeitraum

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen- / Lasten-übergang	Baujahr
1	26384 Wilhelmshaven, Langeoogstr. 18/20	Wohnhaus	27.08.2025	10.11.2025	1932

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Verkaufsdatum	Nutzen- / Lasten-übergang	Baujahr
1	26382 Wilhelmshaven, Börsenstraße 43 und Kieler Straße 5	Wohn- und Geschäftshaus	27.08.2025	10.11.2025	1938
2	26382 Wilhelmshaven, Börsenstraße 41	Wohn- und Geschäftshaus	27.08.2025	10.11.2025	1909, 1950

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	26384 Wilhelmshaven, Gökerstraße 50-50a	Bürogebäude als Teileigentum	01.10.2018	1964	3.276	2.568	2.568	-

Fremdfinanzierungsquote in % Gutachten per 31.12.2025	Verkehrswert in EUR per 31.12.2025	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2025	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2025	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgelt-ausfallquote 2025
37,22%	8.970.000 €	91,77%	8,23%	-	615.794 €	11,62%
50,37%	3.840.000 €	91,13%	8,87%	-	385.699 €	11,83%
36,58%	5.290.000 €	75,53%	24,47%	diverse	411.353 €	21,40%
47,86%	1.890.000 €	89,72%	10,28%	-	146.870 €	10,70%
	2.160.000 €	69,40%	30,60%	-	152.889 €	28,37%
46,98%	1.590.000 €	72,81%	27,19%	-	177.456 €	30,43%
	1.360.000 €	56,45%	43,55%	-	144.829 €	18,59%
	592.000 €	63,41%	36,59%	-	56.902 €	31,96%
	723.000 €	78,98%	21,02%	-	67.772 €	23,17%
	770.000 €	100,00%	0,00%	-	46.033 €	0,00%
	205.000 €	0,00%	100,00%	-	67.772 €	100,00%
	1.030.000 €	76,84%	23,16%	-	81.447 €	25,23%
nicht finanziert	55.000 €	100,00%	0,00%	-	150.819 €	64,48%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Nutzen- / Lasten-übergang	Baujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche m ²		
						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
14	26382 Wilhelmshaven, Rheinstraße 192 und Ruselerstraße 11	Wohn- und Geschäftshäuser	01.04.2019	1910	718	1.373	221	1.152
15	45355 Essen, Walmanger 32-34a	Wohnhäuser	01.01.2019	1972	2.963	1.675	-	1.675
16	26382 Wilhelmshaven, Grenzstraße 1 und Marktstraße 69	Wohn- und Geschäftshaus	01.08.2019	1929, 1957	480	660	244	416
17	26382 Wilhelmshaven, Bremer Straße 165, 167, 169, 171 und Wilhelm-Krüger-Straße 50	Mehrfamilienhausanlage	01.08.2019	1963	5.920	1.406	-	1.406
18	26382 Wilhelmshaven, Rheinstraße 114	Wohnhaus	01.08.2019	1952	2.076	1.345	-	1.345
19	38871 Ilsenburg (Harz), Kastanienallee 32	Wohnhaus	15.01.2020	1907	5.937	1.598	-	1.598
20	26382 Wilhelmshaven, Hamburger Straße 1a und Schillerstraße 58	Wohn- und Geschäftshaus	01.11.2018	1952	1.100	1.219	179	1.040
21	26384 Wilhelmshaven, Müllerstraße 61, Lilienburgstraße 32	Wohnhaus	01.01.2020	1930	658	587	-	587
22	26384 Wilhelmshaven, Langeoogstraße 18/20	Wohnhaus	10.11.2025	1932	816	1.098	-	1.098

Fremdfinanzierungsquote in % Gutachten per 31.12.2025	Verkehrswert in EUR per 31.12.2025	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2025	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2025	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgelt-ausfallquote 2025
35,40%	1.840.000 €	71,02%	28,98%	-	145.795 €	24,13%
55,67%	3.740.000 €	61,33%	38,67%	-	229.526 €	57,96%
55,59%	1.350.000 €	48,76%	51,24%	-	102.069 €	24,42%
56,64%	2.060.000 €	95,57%	4,43%	-	115.680 €	3,86%
46,23%	1.730.000 €	78,48%	21,52%	-	124.551 €	24,00%
41,27%	1.870.000 €	63,87%	36,13%	-	124.551 €	37,17%
58,26%	2.870.000 €	100,00%	0,00%	-	85.228 €	0,00%
	1.160.000 €	92,45%	7,55%	-	28.583 €	13,53%
46,98%	1.187.500 €	91,07%	8,93%	-	134.754 €	8,88%

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 erzielte im Berichtsjahr keine Erträge. Ihr entstanden Aufwendungen in Höhe von 931.093,50 Euro, die im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 678.917,17 Euro, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 39.600,00 Euro, für die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Treuhandvergütung in Höhe von 40.245,09 Euro, für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 50.460,25 Euro, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 38.811,81 Euro sowie für die Prüfung und Zuarbeit des Jahresabschlusses in Höhe von 27.814,13 Euro angefallen.

Der Gesellschaft entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von 20.092,29 Euro, die für die Aufnahme von Darlehen im Berichtsjahr angefallen sind.

Aus der Neubewertung der Beteiligung ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis von 14.861.982,61 Euro. Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2025 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

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 durch die PI Wohnfondsverwaltungs GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 14.280,00 Euro brutto.

Geschäftsführer der PI Wohnfondsverwaltungs GmbH sind Dieter Lahner, Johannes Lahner und Simon Piepereit.

Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

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 02.06.2026

Die persönlich haftende Gesellschafterin
PI Wohnfondsverwaltungs GmbH

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

D. LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 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 Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Bubenreuth, (zuvor Erlangen) beauftragt und bestellt.

1.2. Allgemeine Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Seit dem 01.12.2024 ist die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, mit der kollektiven Vermögensverwaltung im Sinne des KAGB bestellt.

Die vertragliche Vereinbarung mit der KVG beinhaltet die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten. Die 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 KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden 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. Ab dem 01.01.2026 erfolgt die Vertragsübernahme von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt durch die KVG WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt. Das Vertragsverhältnis mit der Wimmer IT GmbH & Co. KG besteht ab diesem Zeitpunkt direkt mit der KVG.

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 Steuererklärungen 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. Ebenso wurde die Funktion des Datenschutzbeauftragten zum 01.08.2025 an Herrn Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ausgelagert (zuvor interner Datenschutzbeauftragter).

1.3. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die 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. Mit Gesellschafterbeschluss vom 15.05.2025 erfolgt 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 Investment GmbH für deren Rücktritt als Fondsverwaltungsgesellschaft zurückzuerstatten. Die Anlagebedingungen wurden entsprechend angepasst. Für das Berichtsjahr hat die WIDe KVG auf dieser Basis eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 678.917,17 EUR erhalten.

Die 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.

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 implementierte Risikomanagementsystem verfolgt das Ziel, sämtliche potenziellen Risiken, denen der AIF sowie seine Beteiligungen ausgesetzt ist oder künftig ausgesetzt sein könnte, unter Einsatz angemessener und ausreichend fortgeschrittener Risikomanagementmethoden systematisch und fortlaufend zu identifizieren. Hierbei kommen sowohl qualitative als auch quantitative Instrumente zum Einsatz, um Risiken frühzeitig zu erkennen und ihre möglichen Auswirkungen realistisch einzuschätzen. Durch eine regelmäßige Überwachung und Bewertung der Risikofaktoren wird ein aktueller Überblick über das Gesamtrisikoportfolio des AIF sichergestellt. Dies umfasst insbesondere die Erfassung sämtlicher Risikoarten, deren sachgerechte Messung anhand von geeigneten Kennzahlen die laufende Steuerung der Risiken mit der festgelegten Risikostrategie und der Schwellenwerte abgleicht.

Darüber hinaus gewährleistet das Risikomanagementsystem, dass identifizierte Risiken angemessen dokumentiert, berichtet und in Entscheidungsprozesse einbezogen werden. Auf diese Weise wird nicht nur eine fundierte Grundlage für unternehmerische und investitionsbezogene Entscheidungen geschaffen, sondern zugleich sichergestellt, dass die einschlägigen gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben jederzeit eingehalten werden.

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

Nahostkonflikt

Der aktuelle Nahostkonflikt wird deutliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche in Deutschland haben. Diese werden vor allem die Bereiche Energie, Zinsen und Marktunsicherheit beeinflussen.

Steigende Energiepreise haben direkte Auswirkung auf die Baukosten, da die steigenden Rohstoffkosten sich direkt auf die Beschaffung von Betriebs- und Baukosten auswirken. Weiterhin wirken sich steigende Energiepreise auch direkt auf die Mietnebenkosten aus.

Die geopolitischen Unsicherheiten treiben ebenfalls die Kapitalmarktzinsen nach oben. Es wird damit gerechnet, dass Finanzierungen in Deutschland auf über 4% steigen können. Dies hat zur Folge, dass Käufer und Bauherren deutlich mehr für Kredite zahlen müssen.

Die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung führt ebenfalls zu einer Zurückhaltung bei Investoren. Transaktionen, Bauprojekte und Fondszeichnungen stehen derzeit auf dem Prüfstand und werden vielfach neu bewertet, verschoben oder weniger gezeichnet.

Wie stark und wie lange diese Effekte andauern, hängt wesentlich von der Dauer und Intensität des Konfliktes ab. Bleibt er begrenzt, dürfte der Effekt vor allem temporär sein; zieht er sich hin, droht eine nachhaltige Belastung des Immobilienmarktes in Deutschland und damit auch deutliche Auswirkungen auf die Risikolage der Gesellschaft.

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.

Adressausfallrisiken bestanden zum Ende des Berichtsjahrs hauptsächlich aus Mietforderungen, Erstattungsansprüchen aus NIW-abhängigen Gebühren der Vorjahre und Steuerforderungen. Es besteht noch immer ein erhöhtes Risiko aufgrund eines erhöhten Mietausfalls / Mietrückstandes aus den Immobilien des AIF. Diese führten zu einer Überschreitung der ermittelten Limits. Aufgrund der unvollständigen Datenlage zu den aufgelaufenen Mietrückständen besteht außerdem 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.

Da der AIF zusammen mit seiner Tochtergesellschaft und aufgrund eines von den Gesellschaftern gewährten und in 2026 ausgezahlten Nachrangdarlehen derzeit über ausreichende Barmittel verfügt, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten bedienen zu können, wird das Liquiditätsrisiko als gering eingeschätzt.

Es bestehen jedoch weiterhin Risiken dahingehend, dass der WiDe KVG aufgrund des Wechsels in der Fondsverwaltung in der Vergangenheit nicht alle Verbindlichkeiten bekannt sind und die Liquiditätssituation dadurch weiter geschmälert wird. Für eines der Bankdarlehen (1,3% des Fremdkapitals) endet die Zinsbindungsfrist zum 30.12.2026. Es ist geplant, das Darlehen zu prolongieren. Das Portfoliomanagement hat zur Sicherung der Liquidität des AIF die Entnahmen ausgesetzt.

Der Fondsgesellschaft und ihrer Objektgesellschaft wurde im Berichtsjahr von der WiDe KVG mit Darlehensvertrag vom 15.01.2025 eine Zwischenfinanzierung i.H.v. bis zu 1,0 Mio. EUR gewährt. Dieses Darlehen hatte eine Laufzeit bis zunächst 31.12.2026, welche auf Antrag verlängert werden kann, und wird mit 5,0% p.a. verzinst. Zum 30.12.2025 wurde dieses Darlehen zu gleichen Konditionen durch ein Darlehen der CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH abgelöst. Die Zwischenfinanzierung wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe gegenüber der Fondsgesellschaft (400 TEUR) und der Objektgesellschaft (600 TEUR) ausgereicht. Sie muss zur Sicherung der Liquidität der Gesellschaft aufrechterhalten und gegebenenfalls in den Folgejahren verlängert werden.

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 CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH, 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 waren ausschließlich die Gesellschafter. Die Frist zur Abgabe eines Angebots endete am 31.03.2026. 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. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 waren Darlehen in Höhe von 0,38 Mio. EUR eingezahlt. Bis zum Fristende erfolgten Zeichnungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR, wovon bis Juni 2026 ca. 1,6 Mio. EUR eingezahlt wurden.

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 im Berichtsjahr angefallenen Kosten für Instandhaltung und Sanierung haben die geplanten Kosten überstiegen. 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. In Anbetracht der Höhe der aus dem genannten Nachrangdarlehen aufgenommenen liquiden Mittel 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 in den Vorjahren, auch wenn diese sich im Berichtsjahr teilweise erholt haben. Durch die Abwertung der Immobilien bzw. nicht wie erhofft erfolgte Wertsteigerungen 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 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 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.

Zudem besteht das Risiko, dass der Fonds mit Kosten aufgrund eines Rechtsstreits z. B. mit Mietern oder Fondsanlegern belastet wird. Dem Risikomanagement ist derzeit hierzu nichts bekannt, jedoch kann dies für die Zukunft nicht ausgeschlossen 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 bzw. nicht wie erhofft erfolgte Wertsteigerung 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 Aufnahme der Zwischenfinanzierung von der CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH und der Nachrangdarlehen der Gesellschafter derzeit nicht erkennbar. Allerdings muss die Zwischenfinanzierung 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 442 Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 35.262 m² hält. Zum 31.12.2025 waren 80,1% der Nutzfläche vermietet.

Die Investitionsschwerpunkte liegen mit ca. 65 % im Bundesland Niedersachsen, mit ca. 32 % im Bundesland Nordrhein-Westfalen und mit ca. 3% im Bundesland Sachsen-Anhalt (gemessen an den Verkehrswerten zum 31.12.2025).

Laut der vom externen Immobilienbewerter erstellten Verkehrswertgutachten stiegen die Marktwerte der Immobilien im Fonds von 31,3 Mio. EUR (31.12.2024) auf 46,3 Mio. EUR (31.12.2025).

Maßgeblich für den Anstieg der Verkehrswerte der im Vorjahr vorhandenen Objekte waren gezielt durchgeführte Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbilds, der technischen Funktionsfähigkeit und der Sicherheit der Objekte. Zusätzlich wurden Außenanlagen und Gemeinschaftsbereiche optisch aufgewertet. Flankiert wurden diese Maßnahmen durch eine verbesserte Objektbetreuung zur regelmäßigen Pflege der Objekte und einer verbesserten Mieterauswahl. Durch die Maßnahmen wurde im Vergleich zum Vorjahreszustand die grundsätzliche Vermietbarkeit der Immobilien erhöht.

2.3.2. Veränderungen im Portfolio

In Wilhelmshaven wurden mit Kaufvertrag vom 27.08.2025 zwei leerstehende Immobilien mit 43 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten und einer Gesamtfläche von 3.426 m² für 1,0 Mio. EUR verkauft (Wilhelmshaven, Kieler Str. 5, Börsenstr. 41,43) und im Gegenzug eine teilweise vermietete Immobilie mit 18 Wohneinheiten und einer Fläche von 1.098 m² 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.

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:

	2025 in TEUR	entspricht EUR/m ² p.a.	2024 in TEUR	entspricht EUR/m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	100	2,84	230	6,12
Sanierung	309	8,76	78	2,08
Gesamt	409	11,6	308	8,19

Um den bestehenden Instandhaltungs- und Sanierungsrückstau aufzuholen wurde das oben genannte Nachrangdarlehen aufgenommen.

2.4. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2025	2024	2023	2022
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	24.463.309,63	10.532.420,52	12.114.937,29	27.840.555,76
Wert des Anteils	EUR	0,80	0,34	0,40	0,91
Umlaufende Anteile	Stück	30.670.000	30.670.000	30.670.000	30.670.000

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 24.463.309,63 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten.

Der Anstieg des Wertes des Gesellschaftsvermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (14.862 TEUR) und dem negativen realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-931 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 24.463.309,63 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2025 befanden sich 30.670.000 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 0,80 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 Umfeld¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kalenderbereinigt lag das BIP um 0,3 % höher.

Nach zwei Jahren Rezession nahm die Wirtschaftsleistung damit wieder leicht zu. Dies lag vor allem daran, dass die privaten Haushalte sich 2025 insgesamt wieder konsumfreudiger zeigten. Auch der Staat weitete seine Konsumausgaben aus, trotz einer vorläufigen Haushaltsführung des Bundes, die sich bis weit in das Jahr hineinzog. Die Ausfuhren nahmen dagegen ab: Die exportorientierte Industrie befindet sich in einer schwierigen Lage, nicht zuletzt wegen der im internationalen Vergleich hohen Arbeits- und Energiekosten sowie bürokratischen Belastungen. Im Jahr 2025 sah sich das Verarbeitende Gewerbe mit zusätzlichen Herausforderungen konfrontiert: So führten die höheren US-Importzölle, aber auch die Aufwertung des Euro gegenüber den Währungen wichtiger Handelspartner zu einer Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsposition deutscher Exporte auf wichtigen internationalen Absatzmärkten. Die sich verändernde Rolle der Volksrepublik China, die immer stärker als Konkurrent für deutsche Industrieprodukte auftritt, kam erschwerend hinzu. In diesem außenwirtschaftlichen Umfeld, das einen hohen Anpassungsdruck auf die deutsche Industrie erzeugte, gingen die Exporte erneut zurück, aber weniger stark als im Vorjahr.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Insgesamt lagen die Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2025 preisbereinigt 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen wurde deutlich weniger investiert. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Die nichtstaatlichen Bauinvestitionen zusammen – sie machen etwa 85 % der gesamten Bauinvestitionen aus – sanken um 1,1 %. Auch die staatlichen Bauinvestitionen gingen leicht um 0,1 % zurück, nachdem sie im Vorjahr noch kräftig gestiegen waren. Die durch das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität möglich gewordenen Bauvorhaben dürften aufgrund des Vorlaufs vieler Infrastrukturprojekte frühestens ab diesem Jahr in den Investitionen sichtbar werden.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-

Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wohnimmobilienmarkt

Das registrierte Investmentvolumen hat im Schlussquartal gegenüber den beiden Vorquartalen wieder angezogen. Dies wird auch in einer erhöhten Transaktionsfrequenz sichtbar, was als positiver Indikator für den Markt gewertet werden kann. Trotz der anhaltenden Schwäche der Konjunktur und bestehender geopolitischer Risiken wird der deutsche Wohn-Investmentmarkt durch die guten Perspektiven auf der Nutzerseite sowie die verbesserte Kapitalverfügbarkeit gut unterstützt. Dies spiegelt sich in einer umfangreichen Deal-Pipeline wider, welche die Marktdynamik in den kommenden Monaten maßgeblich beeinflussen wird.

Der anhaltende Anstieg der Wohnraumnachfrage in den vergangenen Jahren steht einem rückläufigen Wohnungsneubau gegenüber und resultiert in einer angespannten Angebots- und Nachfrage-Relation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere in den Top Märkten manifestiert sich diese Diskrepanz in einer sehr hohen Mietpreisdynamik, vor allem im Neubausegment. Es ist davon auszugehen, dass der Trend steigender Mieten Bestand haben wird, da das Wohnungsangebot weiterhin nicht ausreicht, um die hohe Nachfrage zu decken. Folglich dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten sowohl kurz- als auch mittelfristig fortbestehen, was insgesamt für eine dauerhaft hohe und tendenziell weiter zunehmende Investoren-Nachfrage spricht. Vor allem angelsächsische Anleger haben sich im Jahr 2025 bereits wieder verstärkt als Käufer auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt positioniert und zeigen weiterhin ein ausgeprägtes Interesse am deutschen Wohnungsmarkt.²

Generelle Einschätzungen zum Immobilienmarkt haben durch die heterogene Entwicklung innerhalb der Assetklassen an Aussagekraft eingebüßt. Nur der Wohnungsmarkt kann einigermaßen treffsicher mit wenigen Sätzen charakterisiert werden. Mit niedrigen Leerständen und kräftig steigenden Mieten lässt sich das Bild in vielen Städten gut umreißen. Lange Zeit haben die Wohnungsmärkte der Topstandorte die Mietentwicklung angeführt. Doch das dafür ursächliche knappe Wohnungsangebot ist inzwischen ein flächendeckendes Problem am deutschen Wohnungsmarkt. Während die Wohnungsmieten außerhalb der Topstandorte spürbar zulegen, hat sich die Mietdynamik 2025 in den sieben größten Städten sichtbar verlangsamt. Der Grund ist aber nicht ein nachlassender Bedarf, sondern in erster Linie das enorm hohe Mietniveau. Im Durchschnitt der Topstandorte sind die Erstbezugsmieten 2025 auf gut 20 Euro je Quadratmeter geklettert. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz am 15.01.2026

² Quelle: BNP Paribas – Review Wohninvestmentmarkt Deutschland Q4 2025

müssen im Durchschnitt etwas mehr als 15 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Die von steigenden Lebensmittelpreisen, Sozialabgaben und Energiekosten belasteten privaten Haushalte sind mit den hohen Mieten zunehmend finanziell überfordert. Deutlich stärker als die Neuvertragsmieten zogen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen an. Trotz der Preiskorrektur am Immobilienmarkt verteuerten sich Bestands-Eigentumswohnungen seit 2015 um nicht ganz 70 Prozent. Gegenüber 2010 weiteten sich die Preise sogar um 155 Prozent aus. Im Durchschnitt der sieben Topstandorte kostete eine bestehende Eigentumswohnung 2025 rund 5.400 Euro je Quadratmeter. Mit den gegenwärtigen Bauzinsen von gut 4 Prozent resultieren aus den nach wie vor recht hohen Kaufpreisen Kreditraten, die die Mieten weit übersteigen und die nur wenige private Haushalte finanzieren können. Damit fokussiert sich die Nachfrage für Wohnraum weiterhin primär auf Mietwohnungen.³

Branchenentwicklung⁴

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope lag das prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF mit 369 Mio. Euro im Jahr 2025 um 62% niedriger als 2024 mit 962 Mio. Euro und erreichte damit nicht mal mehr eine halbe Milliarde Euro. Insgesamt wurden zehn Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen – zehn Fonds weniger als 2024.

Insgesamt investierten Anleger 2025 rund 438 Mio. Euro in 38 geschlossene Publikums AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen, kommend von 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2022 und 683 Mio. Euro im Jahr 2023, weiter um 134 Mio. Euro (23%) gegenüber dem Jahr 2024 (572 Mio. Euro, 39 AIF).

Hauptgrund für den weiteren Rückgang des Platzierungsvolumens ist die anhaltende Zurückhaltung von privaten Anlegern aufgrund der relativ hohen Attraktivität festverzinslicher Anlageformen. Dazu kommt die schwierige Situation an den Immobilienmärkten, die dieses, bislang dominierende Segment schwächt. Auch stand den Anlegern ein immer größer werdendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung. Negative Meldungen zu Insolvenzen und schlechte Nachrichten im Markt der geschlossenen Fonds in den vergangenen Monaten und Jahren trugen zusätzlich zur Verunsicherung der Anleger bei. Allerdings sind geschlossene Publikums-AIF – anders als offene Immobilienfonds – durch ihre geschlossene Struktur aktuell nicht dem Rückgabedruck seitens der Anleger ausgesetzt, was sie im aktuellen Marktumfeld nicht zu Verkäufen zwingt.

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. In Wilhelmshaven wurden mit Kaufvertrag vom 27.08.2025 zwei leer stehende Immobilien für 1,0 Mio. EUR verkauft (Wilhelmshaven, Kieler Str. 5, Börsenstr. 41,43) und im Gegenzug eine teilweise vermietete Immobilie für 1,188 Mio. EUR (Wilhelmshaven, Langeoogstraße 18,20) erworben. Mit Beschluss vom 11.11.2025 wurde zur Finanzierung von Instand-

haltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Aufnahme eines Nachrangdarlehens von bis zu 3,8 Mio. EUR von den Gesellschaftern genehmigt. Die Frist zur Abgabe eines Angebots endete am 31.03.2026. Das Nachrangdarlehen wird mit 5,0% p.a. verzinst. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 waren Darlehen in Höhe von 0,38 Mio. EUR eingezahlt. Bis zum Fristende erfolgten Zeichnungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR.

3.3. Ertragslage

Ertragslage	2025	2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge	0	0	0
Aufwendungen	./ 931	./ 494	-437
Ordentlicher Nettoertrag	./ 931	./ 494	-437
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 931	./ 494	-437
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	14.862	./ 1.089	15.951
Ergebnis des Geschäftsjahres	13.931	./ 1.583	15.513

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von 13.931 TEUR (Vorjahr -1.583 TEUR) aus. Davon entfallen 14.862 TEUR (Vorjahr -1.089 TEUR) auf das nicht realisierte Ergebnis sowie -931 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis (Vorjahr -494 TEUR). Das realisierte Ergebnis ist aufgrund der vom gestiegenen Nettoinventarwert abhängigen Vergütungen niedriger ausgefallen als im Vorjahr. Die Vergütung der KVG liegt außerdem durch die vorübergehende Erhöhung zum Ausgleich der Schadensersatzforderung der Quadoro Investment GmbH deutlich über dem Vorjahresniveau (679 TEUR; Vorjahr 277 TEUR).

Die Gesellschaft realisierte wie im Vorjahr keine Erträge aus Zinsen und Gewinnansprüchen von der Tochtergesellschaft. Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2025 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 759 TEUR (Vorjahr 342 TEUR), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 50 TEUR (Vorjahr 83 TEUR), Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 68 TEUR (Vorjahr 48 TEUR) sowie weitere Kosten in Höhe von 19 TEUR (Vorjahr 6 TEUR). Aufgrund der von im Jahr 2025 in der Fondsgesellschaft aufgenommenen Darlehen sind Zinsen in Höhe von 20 TEUR angefallen. Die Haftungsvergütung der Komplementärin beträgt wie im Vorjahr 12 TEUR.

Nach den hohen Abwertungen aus der Bewertung der Immobilien der Tochtergesellschaften im Vorjahr und im Gegenzug hohen Aufwertungen im Geschäftsjahr ergibt sich ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 14.862 TEUR (Vorjahr Verlust in Höhe von -1.089 TEUR). Infolgedessen hat sich das Gesamtergebnis im Geschäftsjahr deutlich verbessert.

³ Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2026 von März 2026

⁴ Quelle: Scope Fund Analysis: Angebots- und Platzierungszahlen Geschlossene Publikums-AIF vom 24.02.2026

3.4. Finanzlage

Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2025		2024		Verän- derung
	TEUR	%	TEUR	%	
Passiva					
Rückstellungen und- Verbindlichkeiten	6.733	21,6	5.701	35,1	1.032
Eigenkapital (Kapitalanteile und Rücklagen)	18.989	60,8	19.920	122,6	./ 931
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	5.486	17,6	./ 9.376	./ 57,7	14.862
Summe Passiva	31.208	100,0	16.245	100,0	14.963

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus anderen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 5.584 TEUR (Vorjahr 5.179 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr 469 TEUR), Kreditverbindlichkeiten gegenüber persönlich haftenden Gesellschaftern in Höhe von 4 TEUR (Vorjahr 11 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten aus dem im Geschäftsjahr neu gewährten Nachrangdarlehen in Höhe von 383 TEUR sowie aus der Zwischenfinanzierung der CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH i.H.v. 400 TEUR und Rückstellungen in Höhe von 333 TEUR (Vorjahr 42 TEUR). Die anderen sonstigen Verbindlichkeiten umfassen eine Zwischenfinanzierung der CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH i.H.v. 400 TEUR und 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 (5.584 TEUR; Vorjahr 5.179 TEUR).

Die Gesellschaft ist durch Eigenkapital, Verbindlichkeiten gegenüber der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG, Kreditverbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten aus Nachrangdarlehen und einem Darlehen der CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH 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 31.208 TEUR) 78,4 % (Vorjahr 64,8 %).

Das Eigenkapital bzw. der Nettoinventarwert hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des negativen realisierten und des positiven nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres um 13.931 TEUR auf 24.463 TEUR erhöht.

Liquidität

Die Gesellschaft war wie in den Vorjahren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die vorhandene Liquidität reichte jedoch ohne Unterstützung der KVG und der CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH nicht aus, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen. Aus diesem Grunde wurde der Fondsgesellschaft und ihrer Tochtergesellschaft zunächst von der KVG und nach der Ablösung ihres Darlehens von der CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH mit Darlehensvertrag vom 18.12.2025 eine Zwischenfinanzierung i.H.v. bis zu 1,0 Mio. EUR gewährt. Die Zwischenfinanzierung wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe gegenüber der Fondsgesellschaft (400 TEUR) und der Objektgesellschaft (600 TEUR) ausgereicht.

Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben auf 93 TEUR. Die Tochtergesellschaft verfügt zum Stichtag über liquide Mittel in Höhe von 217 TEUR. Die Auszahlungen an die Anleger sind ausgesetzt. Hinsichtlich des Liquiditätsrisikos verweisen wir außerdem auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

3.5. Vermögenslage

Vermögenslage	2025		2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Langfristige Vermögenswerte	31.067	99,5	16.205	99,8	14.862
Kurzfristige Vermögenswerte	129	0,4	28	0,2	101
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	12	0,0	12	0,1	0
Summe Aktiva	31.208	100	16.245	100,0	14.963

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten in Höhe von 93 TEUR (Vorjahr 12 TEUR) besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 31.067 TEUR (Vorjahr 16.205 TEUR). Die Wertänderung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften ergibt sich aus dem Ergebnis aus der Neubewertung von 14.862 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 und der in der Tochtergesellschaft vorhandenen Liquidität 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 CLS Grundbesitz- und Projektentwicklungs GmbH ein Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. EUR und von den Anlegern im Berichtsjahr ein Nachrangdarlehen in Höhe von 0,4 Mio. EUR gewährt.

Ebermannstadt, den 02.06.2026

PI Wohnfondsverwaltungs GmbH

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

E. 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 2025 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 02.06.2026

PI Wohnfondsverwaltungs GmbH

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

F. 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 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 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 xx. Juni 2026

Rödl Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Landgraf
Wirtschaftsprüfer

Luce
Wirtschaftsprüfer

**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