

PI Pro-Investor Immobilienfonds 3,  
Marthastraße 16, 90482 Nürnberg

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstraße 1  
12345 Musterstadt

**PI Pro-Investor  
Immobilienfonds 3**

Marthastraße 16  
90482 Nürnberg

Tel.: 0911 / 91 99 60  
Fax: 0911 / 91 99 620  
info@pi-gruppe.de

**Einladung zur außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 18.04.2024**

05. April 2024

Sehr geehrter Herr Mustermann,

wir möchten Sie heute zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung in Präsenz einladen.

Entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags kommen wir mit dieser Einladung der Aufforderung von 44 Anlegern (von insgesamt 737 Anlegern) mit zusammen 13,96 % des Kommanditkapitals („Antragsteller“) nach.

PI Pro-Investor  
Immobilienfonds 3  
GmbH & Co. geschlossene  
Investment-KG

Sitz: Nürnberg  
Registergericht:  
Nürnberg, HRA 17607

Der Gesellschaftsvertrag sieht für die Einladung zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung kurze Ladungsfristen vor, sodass die Gesellschafterversammlung

**am Donnerstag, den 18.04.2024 um 13.00 Uhr in der Meistersingerhalle Nürnberg,  
Konferenzraum 7, Münchener Straße 21, 90478 Nürnberg**

Komplementärin:  
PI Wohnfondsverwaltungs  
GmbH  
Sitz: Nürnberg  
Registergericht:  
Nürnberg, HRB 42512  
Geschäftsführer:  
Matthias Altenrichter  
Martin Dambacher

stattfinden wird.

Wenn Sie an der Präsenzveranstaltung nicht teilnehmen können oder wollen, können Sie sich in der Gesellschafterversammlung durch einen, für diese Gesellschafterversammlung, mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter, Verwandten der Steuerklassen I und II i. S. d. § 15 Abs. 1 ErbStG, von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe oder einen Finanzdienstleister (wenn Sie den Beitritt für mindestens einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben), vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung einer dieser Personen bedarf es deren Identitätsnachweises.

Alternativ können Sie in Abschnitt 2 die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH („Treuänderin“) mit der Ausübung Ihres Stimmrechts beauftragen. Eine entsprechende Bevollmächtigung können Sie in Abschnitt 2 des beigefügten Anmeldungs- und Bevollmächtigungsformulars vornehmen.

**In beiden Fällen sind konkrete Anweisungen in Abschnitt 3 für den jeweils Bevollmächtigten anzukreuzen.**



Bitte beachten Sie, dass die Treuhänderin ohne konkrete Anweisung in Abschnitt 3 des beigefügten Anmeldungs- und Bevollmächtigungsformulars mit Enthaltung stimmen wird. Jede Enthaltung zählt in der Gesellschafterversammlung gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages als nicht abgegebene Stimme.

**Folgende Punkte werden antragsgemäß zur Abstimmung gestellt:**

**TOP 1**

Fortsetzung der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis zunächst zum 31.12.2026.

**TOP 2**

Die Geschäftsführung wird angewiesen, den zwischen der Quadoro Investment GmbH und der Gesellschaft geschlossenen Fondsverwaltungsvertrag zu kündigen, frühestens jedoch auf den Zeitpunkt, in die Gestattung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zur Übernahme der Verwaltung durch eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft vorliegt.

§ 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages sowie die Anlagebedingungen werden insoweit geändert, dass an die Stelle der Quadoro Investment GmbH die noch zu bestellende neue Kapitalverwaltungsgesellschaft tritt.

§ 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wird insoweit geändert, dass eine von der neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft noch zu benennende Gesellschaft eintritt und die PI Wohnfondsverwaltungs GmbH ausscheidet.

**TOP 3**

Die Geschäftsführung wird angewiesen, vorbehaltlich der Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, einen Fondsverwaltungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der übernahmebereiten WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH zu den in den Anlagebedingungen vorgesehenen Gebührensätzen, abzuschließen.

**Erläuterungen der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft:**

**Zu TOP 1**

Die Geschäftsführung unterstützt den ersten Beschlusspunkt.

Eine Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft ist zu empfehlen, um den Instandhaltungstau abzubauen und die Vermietungsquote zu erhöhen. Bei Nichtverlängerung sieht die Geschäftsführung die Gefahr, dass das gesamte Immobilienportfolio in dem aktuell schwierigen Marktumfeld verkauft werden muss. Marktsondierungen der letzten Wochen indizieren, dass erzielbare Marktpreise derzeit auch unter den Verkehrswerten des externen Gutachters liegen können.

**Die Geschäftsführung empfiehlt zu TOP 1 mit "ja" zu stimmen.**

Zur Umsetzung des TOP 1 ist gemäß Gesellschaftsvertrag eine Mehrheit von mindestens 50 % der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Stimmenthaltungen werden als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

### **Zu TOP 2 und TOP 3**

Die Geschäftsführung empfiehlt zu den Beschlusspunkten 2 und 3 mit "nein" zu stimmen.

Die Quadoro Investment GmbH („Quadoro“) wurde entsprechend dem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25.10.2023 zur Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt.

Innerhalb von rund 5 Monaten seit Übernahme der Vermögensverwaltung ist es Quadoro gelungen, die Aktenlage auf den aktuellen Stand zu bringen und Versäumnisse, offene Positionen und dringliche Maßnahmen zu identifizieren. Die Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Bestellung eines neuen Komplementärs sind Maßnahmen, die zu nicht unerheblichen Kosten auch für die Fondsgesellschaft führen. Dringende erste Maßnahmen zur Stabilisierung des Portfolios sind angestoßen und befinden sich in der Umsetzung. Es ist aus Sicht der Geschäftsführung im Interesse der Fondsgesellschaft, einen weiteren Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und einen weiteren mehrmonatigen Einarbeitungsprozess zu vermeiden, und stattdessen die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ohne zusätzlichen Zeitverlust umzusetzen.

Die Aufforderung zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung wurde von den Antragstellern damit begründet, dass die Geschäftsführung beabsichtige, die Fondsimmoblie Börgenweg 5-21 / Freiligrathstraße 11-23 in Wilhelmshaven zu einem Preis von 5,95 Mio EUR zu veräußern, um die für den Fonds dringend benötigte Liquidität zu beschaffen. Mit einer Veräußerung zu diesem Preis würde ein Verlust gegenüber dem seinerzeitigen Kaufpreis in Höhe von 30 TEUR realisiert; unter Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten und anteiliger Verwaltungskosten wäre der Verlust entsprechend höher.

Es ist richtig, dass Marktsondierungen vorgenommen wurden, um die gutachterlichen Werte und die tatsächlich erzielbaren Preise abzugleichen. Ein konkreter Verkauf ist damit jedoch nicht beschlossen.

Die Antragsteller erklären:

*“Die unter obigem TOP 3 benannte WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH sieht sich in der Lage dieses Kapital auch ohne derzeitigen Verkauf der Fondsimmoblie Börgenweg 5-21/Freiligrathstraße 11-23 in Wilhelmshaven zu beschaffen.”*

Derzeit ist jedoch noch unklar, ob, und wenn ja, in welcher Höhe und zu welchen Konditionen, weiteres Kapital benötigt wird.

Der Fondsgesellschaft liegt keine Verpflichtungserklärung von WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH vor, so dass die oben zitierte Aussage der Antragsteller nicht verifiziert werden kann. Die Konditionen einer entsprechenden Verpflichtung sind ebenfalls nicht bekannt.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass eine Kapitalverwaltungsgesellschaft den von ihr verwalteten AIF kein Fremdkapital zur Verfügung stellen darf. Abgesehen davon, bedürfen besondere Kapitalmaßnahmen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung und sind üblicherweise vorrangig vor den bestehenden Gesellschaftern oder verwässern deren Beteiligung. Wir halten zudem potentielle Interessenkonflikte für erheblich, sollte eine Kapitalverwaltungsgesellschaft unmittelbar oder aus ihrem Gesellschafterkreis in Finanzierungen der von ihr verwalteten Beteiligungsgesellschaften als Partei involviert sein, und damit gleichzeitig als Geldgeber an die Fondsgesellschaft und deren Interessenvertreter aufzutreten.

Vor diesem Hintergrund können wir keine Aussage zur Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit des von den Antragstellern genannten Kapitals der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH treffen.

Jedenfalls stellt weder die behauptete Entscheidung zum Verkauf der Fondsimmoblie noch die Beschaffung von ggfs. benötigter Liquidität einen Grund für die Beendigung des erst kürzlich mit der Quadoro Investment GmbH abgeschlossenen Verwaltungsvertrages dar.

**Die Geschäftsführung empfiehlt daher zu TOP 2 und zu TOP 3 mit "nein" zu stimmen.**

Zur Umsetzung des TOP 2 ist gemäß Gesellschaftsvertrag eine Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich. Stimmenthaltungen werden als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Zur Umsetzung des TOP 3 ist gemäß Gesellschaftsvertrag eine Mehrheit von mindestens 50 % der abgegebenen Stimmen erforderlich. Stimmenthaltungen werden als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**PI Wohnfondsverwaltungs GmbH**

gez. Martin Dambacher

gez. Matthias Altenrichter

**Anlagen**

Vertretungsvollmacht | Anfahrtsbeschreibung | Anlegerschreiben Quadoro Investment GmbH