

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 der PI Pro-Investor
Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG am 30.07.2024**

19. Juli 2024

Sehr geehrter Herr Mustermann,

wir möchten Sie heute zu einer weiteren außerordentlichen Gesellschafterversammlung der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG in Präsenz einladen.

Dem Vorschlag der Geschäftsführung eine Gesellschafterversammlung im schriftlichen Beschlussverfahren stattfinden zu lassen, wurde im Rahmen der Abstimmung von Gesellschaftern, die mehr als 10 % des Kommanditkapitals vertreten, widersprochen. Entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags beruft die Geschäftsführung nunmehr eine außerordentliche Gesellschafterversammlung in Präsenz ein. Die bisher im schriftlichen Beschlussverfahren abgegebenen Stimmen zur Verlängerung der Dauer der Gesellschaft sind nicht gültig.

Auch wenn die Geschäftsführung das Recht der Gesellschafter auf eine außerordentliche Versammlung in Präsenz respektiert und entsprechend umsetzt, möchten wir darauf hinweisen, dass jede Präsenzversammlung rund 9 TEUR kostet. Zur Vermeidung dieser Kosten hatte sich die Geschäftsführung zu einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren entschieden.

Die Gesellschafterversammlung findet

**am Dienstag, den 30.07.2024 um 10:00 Uhr im Mövenpick Hotel Nürnberg-Airport,
Konferenzraum Mars+Venus, Flughafenstraße 100, 90411 Nürnberg,**

statt.

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 - wenn sie den Beitritt für mindestens einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben - einen Finanzdienstleister vertreten lassen.

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

Sitz: Nürnberg
Registergericht:
Nürnberg, HRA 17607

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



Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung einer dieser Personen bedarf es deren Identitätsnachweises.

Alternativ können Sie die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH („Treuänderin“) mit der Ausübung Ihres Stimmrechts schriftlich beauftragen und bevollmächtigen.

Der Bevollmächtigte hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen.

Eine entsprechende Beauftragung und Bevollmächtigung eines Bevollmächtigten 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. In Abschnitt 3 des Formulars können Sie konkrete Anweisungen für den jeweils Bevollmächtigten ankreuzen.

Bitte beachten Sie, dass die Treuänderin ohne konkrete Anweisung in Abschnitt 3 des beigefügten Anmeldungs- und Bevollmächtigungsformulars mit Enthaltung stimmen muss und wird. Stimmenthaltungen zählen bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber bei der Ermittlung der Abstimmungsmehrheit als nicht abgegebene Ja-/Nein-Stimmen.

Bitte beachten Sie, dass die Treuänderin 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.

Tagesordnung:

TOP 1

Verlängerung der Dauer der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis zunächst zum 31.12.2026.

Die Geschäftsführung schlägt vor, die Dauer der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis zunächst zum 31.12.2026 zu verlängern.

Stellungnahme der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft:

Zu TOP 1

Eine Verlängerung der Dauer der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis zunächst zum 31.12.2026 ist nach Ansicht der Geschäftsführung dringend zu empfehlen, um den Instandhaltungstau abzubauen und die Vermietungsquote zu erhöhen. Bei Nichtverlängerung ist die Geschäftsführung verpflichtet, das gesamte Immobilienportfolio in dem aktuell schwierigen Marktumfeld zu verkaufen. Aktuelle Marktsondierungen indizieren, dass erzielbare Marktpreise derzeit auch unter den Verkehrswerten der letzten Verkehrswertgutachten liegen können.

Folgende Punkte werden von der Geschäftsführung zur Erwägung gestellt

In der Gesellschafterversammlung vom 18. April 2024 hat die Gesellschafterversammlung mit der erforderlichen Mehrheit folgende Beschlüsse gefasst:

- zu Tagesordnungspunkt 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.“);
- zu Tagesordnungspunkt 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.“).

Gegen diese Beschlüsse wurde mittlerweile fristgerecht Anfechtungsklage beim Landgericht Nürnberg erhoben, die dort unter dem Az. 1 HK O 3135/24 anhängig ist. Über die Erhebung der Klage wurden alle Gesellschafter mit Schreiben vom 25. Juni 2024 unterrichtet, in dem auch die wesentlichen Anfechtungsgründe mitgeteilt wurden.

Die von der Gesellschaft mit der Verteidigung gegen die Klage beauftragte Rechtsanwaltskanzlei stuft die Klage als überwiegend erfolgversprechend ein. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des geltend gemachten Verstoßes gegen den Gesellschaftsvertrag, da die Beschlüsse jeweils eine Anweisung an die Geschäftsführung beinhalten, obwohl die Gesellschafterversammlung für die vom Beschluss erfassten Maßnahmen gar kein Weisungsrecht vorsieht, und hinsichtlich des Verstoßes gegen die Treuepflicht, da auch nach Einschätzung der Geschäftsführung kein objektiv nachvollziehbarer Anlass für eine Auswechslung von Quadoro Investment GmbH als KVG bestand und besteht. Aufgrund des Fortbestehens der Vergütungsansprüche von Quadoro Investment GmbH mangels ordentlichen Kündigungsrechts bestünde zudem die Gefahr, dass ein erheblicher Schaden in Form der Verpflichtung zur Doppelzahlung von Vergütungsansprüchen eintritt.

Mit dem Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft verbundene Vorteile, die diesen Schaden kompensieren oder gar übersteigen, wurden nach Ansicht der Geschäftsführung weder dargelegt, noch sind diese ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund ist die Geschäftsführung gehindert, die angefochtenen Gesellschafterbeschlüsse umzusetzen, um Schäden von der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern abzuhalten. Die Umsetzung der angefochtenen Beschlüsse würde nach Ansicht der Geschäftsführung die Gefahr bedingen, sich selbst schadensersatzpflichtig zu machen.

Ob und unter welchen Bedingungen ein erneuter Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft rechtmäßig vollzogen werden kann, vermögen wir nicht abschließend einzuschätzen. Zudem bitten wir um Verständnis, dass wir insofern keinen Rechtsrat erteilen können.

Um Ihnen als Gesellschafter jedoch eine Informationsgrundlage für eine Beschlussfassung zu geben, sollte eine solche erneut gewünscht sein, dürfen wir Sie nach Rücksprache mit der von der Gesellschaft beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft Quadoro Investment GmbH über Folgendes informieren:

1. Die Quadoro Investment GmbH hat uns darauf hingewiesen, dass ihres Erachtens der aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 25.10.2023 geschlossene Verwaltungsvertrag nicht ordentlich kündbar ist. Gründe für eine Kündigung aus wichtigem Grund sind nach Ansicht der Quadoro Investment GmbH nicht gegeben. Die Quadoro Investment GmbH hat der Geschäftsführung allerdings ihre grundsätzliche Bereitschaft mitgeteilt, eine Aufhebungsvereinbarung abzuschließen. Voraussetzung ist, dass einer solchen Aufhebung das Einverständnis sämtlicher Gesellschafter oder ein rechtskräftiger Beschluss der Gesellschafterversammlung zugrunde liegt, die Quadoro Investment GmbH entlastet wird und eine Abstandszahlung von der Gesellschaft an die Quadoro Investment GmbH gezahlt wird. Dabei berechnet sich die Abstandszahlung grundsätzlich auf Basis der tatsächlichen Laufzeit der Gesellschaft - auch wenn diese durch einen späteren Beschluss verlängert wird - denn für diese Zeit würde der Vertrag fortbestehen. Für die Berechnung der Abstandszahlung geht die Quadoro Investment GmbH von der wirtschaftlich gebotenen Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft und der damit einhergehenden Verlängerung auch ihres Vertrages bis jedenfalls zum 31.12.2026 aus. Auch die Gesellschafterversammlung vom 18. April 2024 ging in der Sache von der Notwendigkeit der Verlängerung der Laufzeit aus. Die bis zum (fiktiven) Ablauf des Vertrages am 31.12.2026 auf Basis des vorläufigen NAV per 31.12.2023 an die Quadoro Investment GmbH noch geschuldete Vergütung entspricht rund 690.000 EUR netto. Die Quadoro Investment GmbH hat dabei zugunsten der Gesellschaft angenommen, dass die Gesellschaft tatsächlich schon am 31.12.2026 endet, also die Dauer der Gesellschaft nicht nochmals um 24 Monate verlängert wird, und hat lediglich die Verkehrswerte zum 31.12.2023 als Grundlage der Berechnung der Abstandszahlung angesetzt. Hiervon hat die Quadoro Investment GmbH einen pauschalen Betrag von 20 % für ersparte Aufwendungen in Abzug gebracht. Vor diesem Hintergrund hat sich die Quadoro Investment GmbH unter den vorstehenden Bedingungen grundsätzlich bereit erklärt, ihren Vertrag zum 30.09.2024 gegen eine Abstandszahlung von pauschal 550.000 EUR netto aufzuheben.

Soweit mangels Liquidität diese Zahlung nicht zum 30.09.2024 geleistet werden kann, wäre Quadoro Investment GmbH bereit, zu vereinbaren, dass die Abstandszahlung aus zukünftig verfügbarer Liquidität vorrangig vor allen anderen vertraglichen Verpflichtungen der Gesellschaft, spätestens jedoch am 31.12.2024 zu leisten ist.

Eine Umsetzung des Vorschlags der Quadoro Investment GmbH würde nach Ansicht der Geschäftsführung insbesondere die Änderung des Gesellschaftsvertrages, dort auch der Anlagebedingungen bedingen, um entsprechende Zahlungen an die Quadoro Investment GmbH neben der dann an die neue KVG zu zahlende Vergütung vornehmen zu dürfen.

Die Geschäftsführung empfiehlt aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten den Vorschlag der Quadoro Investment GmbH abzulehnen und keinen Austausch der KVG vorzunehmen.

2. Inwieweit bestehende Verträge, so zum Beispiel der zwischen der PI Pro Investor Immobilienfonds 3 Objektgesellschaft 1 GmbH & Co. KG und der Quadoro GmbH abgeschlossene Vertrag zur Beratung von immobilienbezogenen Veräußerungsmaßnahmen von einem Dritten übernommen werden soll, wäre von der nachfolgenden Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Übernahme zu entscheiden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

PI Wohnfondsverwaltungs GmbH

gez. Martin Dambacher

gez. Matthias Altenrichter

Anlagen

Vertretungsvollmacht | Anfahrtsbeschreibung | Anleger schreiben Helmut Panitz