

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

05.04.2024

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

Sehr geehrter Herr Mustermann,

am 9. November 2023 haben wir das Verwaltungsmandat der **PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Fondsgesellschaft)** übernommen. Seit diesem Zeitpunkt hat sich unser Team intensiv mit den einzelnen Immobilien des Portfolios befasst, bestehende Probleme zusammengetragen und einen Maßnahmenkatalog erarbeitet. Unser Schwerpunkt lag hierbei darauf, die Vermietung der Wohnungen deutlich zu intensivieren und die bestehenden Außenstände aktiv und konsequent einzufordern, soweit nötig auch durch gerichtliche Maßnahmen.

Hinsichtlich technischer Themen wurden in einem ersten Schritt sicherheitsrelevante Mängel identifiziert und deren Behebung umgehend in Auftrag gegeben. Sofern für eine Neuvermietung Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen unerlässlich sind, haben wir diese geplant und zwischenzeitlich ebenfalls beauftragt. Darüber hinaus haben wir im Rahmen der Bestandsaufnahme Instandhaltungsstau ermittelt und die daraus resultierenden Sanierungsmaßnahmen vorbereitet. Unter der Voraussetzung einer Laufzeitverlängerung des Fonds sowie der Verfügbarkeit ausreichender liquider Mittel (siehe hierzu jeweils nachfolgende Erläuterungen) sind Investitionen in den Immobilienbestand vorgesehen, die Ihnen als Anleger, durch Verbesserung und Aufwertung des Immobilienbestandes, langfristig einen Vorteil bringen werden.

Allerdings lässt die aktuelle Liquiditätslage von Fonds- und Objektgesellschaft die sofortige Umsetzung aller geplanten Maßnahmen nicht zu. Auch sind Ausschüttungen derzeit nicht möglich. Wir prüfen aus diesem Grunde sämtliche Möglichkeiten der Beschaffung freier Liquidität; dazu gehören die Aufnahme weiterer Fremdmittel, eine Finanzierung durch die bestehenden oder auch durch neue Gesellschafter sowie auch die Möglichkeit eines Immobilienverkaufes aus dem Bestandsportfolio. Mit entsprechenden konkreten Vorschlägen werden wir auf Sie zukommen, sobald unsere Analyse diesbezüglich abgeschlossen ist.

Zum 31. Dezember 2023 wurde die jährliche Bewertung der Immobilien durch den externen, unabhängigen Gutachter bulwiengesa appraisal GmbH (<https://bulwiengesa.de/de/bulwiengesa-appraisal>) durchgeführt. Der Gutachter hat jede der Immobilien selbst besichtigt. Die sich hierbei ergebenden Werte, die deutlich unter denen des Vorjahres liegen, zeigen, dass auch die Immobilienstandorte der Fondsgesellschaft massiv von dem Einbruch des Immobilienmarktes in Deutschland betroffen sind. Darüber hinaus hat der bestehende Instandhaltungsstau zu einem Wertabschlag geführt.



So unerfreulich die festgestellten Werte einerseits sind, ergeben sich hieraus zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen für Sie als Anleger. Als für den Fonds positive Folge dieser Neubewertung ergibt sich, dass verschiedene Vergütungen (u.a. die der Quadoro Investment GmbH) geringer ausfallen werden, da diese auf Basis des Nettoinventarwerts berechnet werden. Die allgemeinen Marktumstände, die sich in der enttäuschenden Bewertung widerspiegeln, veranlassen uns aber, Ihnen die Verlängerung der Laufzeit der Fondsgesellschaft vorzuschlagen, die nach der derzeitigen Fassung des Gesellschaftsvertrages am 31. Dezember 2024 enden würde. Damit würden Immobilienverkäufe in den derzeit wenig erfreulichen Marktverhältnissen erforderlich. Zudem gewinnt der Fonds durch eine Laufzeitverlängerung die erforderliche Zeit für die Umsetzung sinnvoller Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes und unbestreitbar bestehenden Aufgaben im Portfolio arbeiten wir mit hohem Engagement daran, die Immobilien in einen besseren Zustand zu versetzen, zeitnah und dauerhaft an zuverlässige Mieter zu vermieten und bestehende Mieten sozialverträglich an die aktuelle Marktlage anzupassen.

Mit den ergriffenen Maßnahmen und den etablierten Arbeitsabläufen sind wir zuversichtlich, mittelfristig wieder Überschüsse zu erzielen, die regelmäßige Auszahlungen an Sie als Anleger zulassen. Zudem sind wir davon überzeugt, dass die geringe Zahl neu gebauter Mietwohnungen in den nächsten Jahren positive Effekte auf den Wert bestehender Immobilien haben wird. Dies gibt berechtigten Grund zur Hoffnung, dass auch der Wert Ihres Immobilienportfolios innerhalb der verlängerten Fondslaufzeit wieder steigen wird.

Damit Sie sich einen detaillierten Überblick verschaffen können, haben wir auf der Internetseite des Fonds eine Präsentation zum aktuellen Stand veröffentlicht. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine Momentaufnahme handelt, die in Teilen dem noch immer herausfordernden Marktumfeld seit dem schnellen und deutlichen Zinsanstieg im Jahr 2022 geschuldet ist und insoweit nur eingeschränkt Schlüsse hinsichtlich der weiteren Entwicklung Ihres Portfolios erlaubt.

Die Zugangsdaten zur Internetseite <https://pi3.quadoro.com> lauten wie folgt:

Benutzername: **ProInvestor3** / Passwort: **#202303#**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Quadoro Investment GmbH

gez. Tanja Kisselbach

gez. ppa. Torben Werner