

PI Pro-Investor Immobilienfonds 4,
Marthastraße 16, 90482 Nürnberg

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

**PI Pro-Investor
Immobilienfonds 4**

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 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG am 30.07.2024**

19. Juli 2024

Sehr geehrter Herr Mustermann,

PI Pro-Investor
Immobilienfonds 4
GmbH & Co. geschlossene
Investment-KG

wir möchten Sie heute zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG in Präsenz einladen.

Sitz: Nürnberg
Registergericht:
Nürnberg, HRA 18150

Entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrags kommen wir mit dieser Einladung der Aufforderung von 44 Anlegern (von insgesamt 1271 Anlegern) mit zusammen 10,51 % des Kommanditkapitals („Antragsteller“) nach.

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

Die Gesellschafterversammlung findet

**am Dienstag den 30.07.2024 um 15.00 Uhr im Mövenpick Hotel Nürnberg-Airport,
Konferenzraum Mars+Venus, Flughafenstraße 100, 90411 Nürnberg,**

statt.

Wenn Sie an der Gesellschafterversammlung nicht persönlich 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, ein Mitglied des Anlegerbeirats oder - wenn sie den Beitritt für mindestens einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben - einen Finanzdienstleister vertreten lassen. 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 („Treuhanderin“) 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 Abschnitt 3 des Formulars können Sie konkrete Anweisungen 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 muss und wird. Stimmenthaltungen zählen bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber bei der Ermittlung der Abstimmungsmehrheit als nicht abgegebene Ja-/Nein-Stimmen.

Tagesordnung:

TOP 1:

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

§ 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages wird 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 WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH als Komplementärin eintritt und die PI Wohnfondsverwaltung GmbH als Komplementärin ausscheidet.

TOP 2:

Die Anlagebedingungen werden vorbehaltlich der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht insoweit geändert, dass an die Stelle der Quadoro Investment GmbH die noch zu bestellende neue Kapitalverwaltungsgesellschaft tritt.

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.

Stellungnahme der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft zu TOP 1 bis 3:

Die Beschlussvorschläge zu TOP 1 bis 3 entsprechen im Wesentlichen den Beschlüssen, die die Gesellschafterversammlung der PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG am 18.04.2024 zu TOP 2 und 3 beschlossen hat.

Zwei Gesellschafter haben im Nachgang zu dieser Gesellschafterversammlung beim Landgericht Nürnberg, Az. 1 HK O 3135/24, Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse erhoben. Die Kläger machen in der Klageschrift u.a. folgende Beschlussmängel gelten:

1. Verstoß 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.

2. Verstoß gegen die Treuepflicht der Gesellschafter, da kein auch nur ansatzweise objektiv nachvollziehbarer Anlass für eine Auswechslung von Quadoro als KVG bestanden hätte und bestehen würde. Aufgrund des Fortbestehens der Vergütungsansprüche von Quadoro mangels ordentlichen Kündigungsrechts bestünde die Gefahr, dass ein erheblicher Schaden in Form der Verpflichtung zur Doppelzahlung von Vergütungsansprüchen besteht.

Sollte die Gesellschafterversammlung der PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG den Beschlussvorschlägen zu TOP 1 bis TOP 3 entsprechende Beschlüsse fassen, ist es nach Ansicht der Geschäftsführung nicht ausgeschlossen, dass Gesellschafter auch diese Beschlüsse mit entsprechender Begründung gerichtlich anfechten und eine kurzfristige Umsetzung etwaiger gefasster Beschlüsse nicht stattfinden kann.

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

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.

Sollten die Beschlüsse jedoch entsprechend den obigen Beschlussvorschlägen gefasst werden, sind die Beschlüsse aus vorstehenden Gründen nach Ansicht der Geschäftsführung bereits nicht umzusetzen bzw. umsetzbar, nicht zuletzt auch, um Schäden von der Gesellschaft fern zu halten und sich nicht selbst haftbar zu machen.

Um Ihnen als Gesellschafter jedoch eine Diskussions- und Informationsgrundlage für eine Beschlussfassung zu geben, dürfen wir Sie nach Rücksprache mit der von der Gesellschaft beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft Quadoro Investment GmbH über Folgendes informieren:

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 solche 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. Für die Berechnung der Abstandszahlung geht die Quadoro Investment GmbH von einer Laufzeit der Gesellschaft und der damit einhergehenden Vertragslaufzeit bis jedenfalls zum 31.12.2028, inkl. einer Verlängerung um 24 Monate der Grundlaufzeit, aus. Die bis zum (fiktiven) Ablauf des Vertrages am 31.12.2028 auf Basis des vorläufigen NAV per 31.12.2023 an die Quadoro Investment GmbH noch geschuldete Vergütung entspricht rund 4 Millionen EUR. Die Quadoro Investment GmbH hat dabei zugunsten der Gesellschaft angenommen, dass die Gesellschaft tatsächlich schon am 31.12.2028 endet, also die Dauer der Gesellschaft nicht entsprechend der gesellschafts- vertraglichen Möglichkeit um weitere 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 3,2 Millionen EUR aufzuheben. Soweit mangels Liquidität diese Zahlung nicht zum 30.09.2024 geleistet werden können, 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.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

PI Wohnfondsverwaltungs GmbH

gez. Martin Dambacher

gez. Matthias Altenrichter

Anlagen

Vertretungsvollmacht | Anfahrtsbeschreibung