

# DHB-Beteiligung



**balandis** Postfach 10 26 61 70022 Stuttgart

Herrn und Frau  
Peter Muster  
Petra Muster  
Musterstraße  
99999 Musterstadt

**Vierte Dreiländer Handels-  
und Beteiligungsgesellschaft -  
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG**

Breitscheidstraße 6  
70174 Stuttgart

T +49 711 9675 0  
F +49 711 9675 190

Stuttgart, 20.05.2014

Beteiligungs-Nr.: 94160000

Aufforderung zur Abstimmung im außerordentlichen schriftlichen Abstimmungsverfahren

Sehr geehrter Herr Muster,  
Sehr geehrte Frau Muster,

zentraler Gegenstand der mit diesem Schreiben eingeleiteten Gesellschafterbeschlussfassung ist die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Auflösung unserer Beteiligungsgesellschaft zum 01.07.2014.

## **Ausgangssituation**

Das Vermögen unserer Gesellschaft besteht zum größten Teil aus Anteilen an 17 verschiedenen DL-Fonds. Diese sind ihrerseits unmittelbar und mittelbar in Immobilien investiert.

Wie bei unserer Gesellschaft und anderen DHB-Ansparfonds haben auch die Treugeber von 15 DL-Fonds im Jahr 2009 ein bis zum 31.12.2013 befristetes Kündigungsmoratorium beschlossen. Nach dessen Ablauf liegen diesen DL-Fonds zum 31.12.2013 Kündigungen für Anteile mit einem nominalen Beteiligungskapital von ca. 136 Millionen EUR vor. Zum aus jetziger Sicht nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt, dem 31.12.2014, haben schon jetzt DL-Fonds-Treugeber, die ein Volumen in Höhe von ca. 72 Millionen EUR des nominalen Beteiligungskapitals halten, gekündigt. Die Abfindungsguthaben der zum 31.12.2013 ausgeschiedenen Treugeber können die DL-Fonds zum Teil aus den laufenden Liquiditätsüberschüssen und aus Teil-Kündigungen ihrer an der DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (jetzt: „*balandis real estate ag*“) gehaltenen Kommanditanteile finanzieren. Dies wird für die Kündigungen zum 31.12.2014 nicht mehr möglich sein.

Die Geschäftsführung hat daher entschieden, die Auflösung der DL-Fonds zum 30.06.2014 zu beantragen. So kann das Vermögen der DL-Fonds in einem geordneten Rahmen verwertet werden und muss nicht unter Zeitdruck mit möglicherweise erheblichen Wertabschlägen veräußert werden.



Die entsprechenden Beschlussfassungsverfahren sind eingeleitet. Die Geschäftsführung rechnet damit, dass die Auflösungsbeschlüsse mit den erforderlichen Mehrheiten gefasst werden. Unsere Gesellschaft wird, wie auch die anderen DHB-Ansparfonds, den Auflösungsbeschlüssen der DL-Fonds zustimmen.

Mit der Auflösung der DL-Fonds entfällt die Basis für den Fortbestand unserer Gesellschaft. Die aus der Auflösung der DL-Fonds zu erwartenden Rückflüsse können von den DHB-Ansparfonds nicht mehr für Investitionen verwendet werden. Eine Neuinvestition der zurückfließenden Beträge in andere Anlageobjekte ist unter den seit Juli 2013 geltenden gesetzlichen Bedingungen nicht mehr möglich. Außerdem benötigt auch unsere Gesellschaft, wie die übrigen DHB-Ansparfonds, zunehmend Mittel, um selbst Abfindungsguthaben ausscheidender bzw. ausgeschiedener Treugeber zu finanzieren.

### **Beschlussantrag 1: Auflösung der Gesellschaft**

Vor diesem Hintergrund ist die Auflösung unserer Beteiligungsgesellschaft, die Ihnen zumindest den Rückfluss der vorhandenen Vermögenssubstanz sichert, aus Sicht der Geschäftsführung der sinnvollste Weg (Beschlussantrag zu 1.a)).

Mit der Auflösung gehen alle Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse auf die Liquidatoren über. Ihr Auftrag ist es, das vorhandene Gesellschaftsvermögen zu verwerten, alle Verbindlichkeiten abzulösen und den verbleibenden Liquidationsüberschuss an Sie und die übrigen beteiligten Treugeber und Gesellschafter zu verteilen.

Die Dauer der Abwicklung unserer Gesellschaft hängt in erster Linie davon ab, in welchem Zeitrahmen es den DL-Fonds gelingt, ihre Vermögenswerte zu veräußern. Soweit aus einzelnen Verwertungsmaßnahmen Überschüsse erzielt werden, werden diese vorab an die Gesellschafter/Treugeber der DL-Fonds und damit auch an unsere Gesellschaft ausgeschüttet. Von uns werden die Gelder dann nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten an Sie weitergeleitet. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich die Abwicklung über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstreckt.

Die Auflösung der Gesellschaft hat außerdem den Vorteil, dass der nach Verwertung des gesamten Gesellschaftsvermögens und Begleichung aller Verbindlichkeiten verbleibende Überschuss an die Gesellschafter und Treugeber, die nicht schon vor der Auflösung, also dem 01.07.2014, aus der Gesellschaft ausgeschieden sind, gleichmäßig - entsprechend dem vereinbarten Beteiligungsverhältnis - zu verteilen ist. So entstehen keine Fehlgewichtungen dadurch, dass für infolge Kündigungen ausscheidende Treugeber stichtagsbezogene Abfindungswerte maßgeblich sind, die von den tatsächlichen Werten, die im Zuge der Liquidation erlöst werden, positiv oder negativ abweichen können. Kündigungen zu Spekulationszwecken werden hierdurch ebenso verhindert wie die zusätzliche Belastung der Gesellschaft mit Zinsen, die auf fällige Abfindungsansprüche zu zahlen sind.



§ 19 Ziffer 2. des Gesellschaftsvertrages sieht für den Fall der Auflösung eine gemeinsame Liquidation durch den persönlich haftenden Gesellschafter und die Treuhandkommanditistin vor. Nachdem der frühere persönlich haftende Gesellschafter seine Gesellschafterstellung auf die KC Beteiligungs GmbH übertragen hat, soll gemäß Beschlussantrag zu 1. b) klargestellt werden, dass Letztere - und nicht der ursprüngliche Komplementär - neben der Treuhandkommanditistin, also der ATC Treuhandgesellschaft mbH, als Liquidator eingesetzt wird.

Mit dem Beschlussantrag zu 1. c) wird geregelt, dass die Liquidatoren und die von diesen eingesetzte Erfüllungsgehilfin „*balandis real estate ag*“ ab dem 02.07.2014 Vergütungen in der Höhe erhalten, die in der Summe den bisherigen laufenden Vergütungen der Funktionsträger entsprechen. Die Gesellschaft wird also nicht mit weiteren oder höheren Vergütungen belastet.

Ab dem Zeitpunkt der Auflösung treten diese Vergütungen an die Stelle der bisherigen laufenden Vergütungen der KC Beteiligungs GmbH und der KC Verwaltungs GmbH (jetzt: „*balandis Verwaltungs GmbH*“). Soweit die vorgesehene Vergütung die Leistungen der *balandis real estate ag* nicht angemessen abdeckt, kann diese mit der KC Beteiligungs GmbH auch eine abweichende Vergütung vereinbaren; keinesfalls darf jedoch die Summe der der KC Beteiligungs GmbH und der *balandis real estate ag* zustehenden Vergütungen den Betrag übersteigen, den die KC Beteiligungs GmbH und die *balandis Verwaltungs GmbH* beanspruchen könnten, wenn die bisherige Vergütungsregelung auch im Rahmen der Liquidation fortgelten würde.

Auch die ATC Treuhandgesellschaft mbH erhält als Liquidatorin nur eine Vergütung in gleicher Höhe, wie sie sie bisher als Treuhandkommanditistin bezieht.

Wenn dem Beschlussantrag zu 1. nicht mit der erforderlichen Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zugestimmt wird, ist zu befürchten, dass der Wert Ihrer Beteiligung nicht vollständig realisiert werden kann. Deshalb empfehlen wir Ihnen, der Auflösung unserer Gesellschaft zum 01.07.2014 gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrags die Zustimmung zu erteilen und beim Beschlussantrag zu 1. mit „Ja“ abzustimmen.

#### **Entwicklungen bei den DL-Fonds und der *balandis real estate ag* (bisher DLF IPKG)**

Den mittelbaren Immobilienbesitz halten die 17 DL-Fonds über die gemeinsame Tochtergesellschaft DLF-Immobilienportfolio – KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (DLF IPKG). Diese hat im April 2013 die Verwaltungsgesellschaften KC Verwaltungs GmbH und Concipio GmbH übernommen und integriert, um so die Voraussetzungen für ihre Umwandlung in eine selbstverwaltete Immobilienaktiengesellschaft zu schaffen. Anfang Februar 2014 fand diese Umwandlung der DLF IPKG in die *balandis real estate ag* statt. Anschließend erfolgte die Umfirmierung unserer geschäftsführenden Kommanditistin KC Verwaltungs GmbH in *balandis Verwaltungs GmbH*.



Für die weitere Entwicklung der *balandis real estate ag* werden derzeit verschiedene Optionen geprüft und vorbereitet:

- i) Börsengang der *balandis real estate ag*
- ii) Zusammenschluss der *balandis real estate ag* mit einer bereits börsennotierten Gesellschaft
- iii) Verkauf der *balandis real estate ag* an einen Investor

Die Entscheidung zwischen den aufgeführten Alternativen ist noch offen.

### **Beschlussantrag 2: Teilübertragung Komplementäranteil**

Dieser Beschlussantrag 2 ist unabhängig von der vorgeschlagenen Auflösung unserer Gesellschaft zu sehen:

Die KC Beteiligungs GmbH hält als Rechtsnachfolgerin des früheren Komplementärs Walter Fink die ursprünglich von diesem an den einzelnen DHB-Ansparfonds gehaltenen Kapitalanteile. Wie bereits die *balandis Verwaltungs GmbH* und die *Concipio GmbH* soll auch die KC Beteiligungs GmbH in die *balandis real estate ag* integriert werden. Dabei ist geplant, die KC Beteiligungs GmbH im Vorfeld so umzustrukturieren, dass sie - wie dies der überwiegenden Praxis entspricht - keine eigenen Kapitalanteile an den von ihr bisher als Komplementär-GmbH und künftig als (Mit-) Liquidator geführten Kommanditgesellschaften hält.

Es ist daher vorgesehen, dass eine neu beitretende Kommanditistin, die dem Einflussbereich des bisherigen Mehrheitsgesellschafters der KC Beteiligungs GmbH, der KC Holding GmbH, zugeordnet ist, die Teile des Gesellschaftsanteils der KC Beteiligungs GmbH übernimmt, die mit der kapitalmäßigen Beteiligung am Gesellschaftsvermögen verbunden sind und bei der KC Beteiligungs GmbH im Wesentlichen die mit ihrer besonderen Funktion als persönlich haftende Gesellschafterin bzw. künftiger Liquidator verbundenen Aufgaben, Rechte und Pflichten verbleiben. Sie soll also künftig nicht mehr am Vermögen und Ergebnis unserer Gesellschaft beteiligt sein, wie dies bei Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG weit verbreitet ist.

Diese Teil-Anteilsübertragung kann nur vollzogen werden, wenn ihr die an unserer Gesellschaft beteiligten Treugeber und Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zustimmen.

Wir bitten Sie höflich, Ihr Stimmrecht durch Ausfüllung des beigefügten Beschlussfassungsbogens auszuüben. Etwa erforderliche weiter gehende Auskünfte erhalten Sie gerne schriftlich oder telefonisch unter der o.a. Anschrift.

Die Frist zur Stimmabgabe endet am

17.06.2014.



Wir bitten Sie, den ausgefüllten und unterschriebenen Beschlussfassungsbogen zur Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren bis zum vorgenannten Stichtag (Eingang hier) zurückzusenden. Verspätet abgegebene Stimmen können nicht berücksichtigt werden. Über eine rege Beteiligung an der Abstimmung würden wir uns freuen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
VIERTE DREILÄNDER HANDELS-  
UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT -  
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Walter F.', is located below the typed name.

Walter Fink  
als Geschäftsführer  
der persönlich haftenden Gesellschafterin KC Beteiligungs GmbH

# BARCODE

Beteiligung-Nr. 94160000

Gesellschafter/Treugeber:

Herrn und Frau  
Peter Muster  
Petra Muster  
Musterstraße  
99999 Musterstadt

## Rückantwort

Vierte Dreiländer Handels-  
und Beteiligungsgesellschaft -  
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG  
Postfach 10 26 61  
70022 Stuttgart

## Beschlussfassung 1/2014

### Aufforderung zur Abstimmung im außerordentlichen Abstimmungsverfahren

#### Beschlussantrag 1

1. Die Gesellschafter und Treugeber der Vierte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beschließen auf Antrag der persönlich haftenden Gesellschafterin und der balandis Verwaltungs GmbH:
  - a) Die Gesellschaft wird mit Wirkung zum Ablauf des 01.07.2014 aufgelöst.
  - b) Zu Liquidatoren werden die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH bestellt.
  - c) Für die Liquidationsphase gilt folgende Vergütungsregelung:
    - aa) Die KC Beteiligungs GmbH erhält ab dem 02.07.2014 als Liquidatorin an Stelle der ihr bis zum 01.07.2014 gemäß § 13 Ziffer 2. i. V. m. § 16 Ziffer 2. des Gesellschaftsvertrags zustehenden Vergütung eine Vergütung in Höhe des Betrages, der der gemäß § 13 Ziffer 2. Satz 1 bis Satz 3 des Gesellschaftsvertrages ohne Berücksichtigung der Aufteilung gemäß § 16 Ziffer 2. vorgesehenen Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters entspricht (also 0,1 % des so genannten Gesamtvermögenswertes, mindestens jedoch 0,05 % der Gesamt-Beteiligungssumme zzgl. Umsatzsteuer jährlich).
    - bb) Die ATC Treuhandgesellschaft mbH erhält ab dem 02.07.2014 als Liquidatorin und für die weitere Wahrnehmung der ihr als Treuhandkommanditistin obliegenden Aufgaben wie bis zum 01.07.2014 die ihr gemäß § 13 Ziffer 2. des Gesellschaftsvertrags zustehende Vergütung (also 0,1 % des so genannten Gesamtvermögenswertes, mindestens jedoch 0,05 % der Gesamt-Beteiligungssumme zzgl. Umsatzsteuer jährlich).
    - cc) Die balandis real estate ag, die von den Liquidatoren als Erfüllungsgehilfin eingesetzt wird, erhält ab dem 02.07.2014 unmittelbar von der Gesellschaft die bis zum 01.07.2014 ihrer Tochtergesellschaft balandis Verwaltungs GmbH für die Objekt- und Treugeberverwaltung (§ 9a des

bitte wenden

Gesellschaftsvertrages) gemäß § 13 Ziffer 2. Satz 4 bis Satz 6 des Gesellschaftsvertrags zustehende Vergütung (also 0,5 % des so genannten Gesamtvermögenswertes, mindestens jedoch 0,25 % der Gesamt-Beteiligungssumme zzgl. Umsatzsteuer jährlich). Die Liquidatoren können der balandis real estate ag - zu Lasten ihrer eigenen Vergütungsansprüche - weitere Vergütungen zahlen.

- dd) Für den Aufwendungsersatz der Liquidatoren gilt § 13 Ziffer 4. entsprechend.

**JA**

**NEIN**

**ENTHALTUNG**

### **Beschlussantrag 2**

Die balandis Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin beantragt, dass die Treugeber und Gesellschafter der Vierte Dreiländer Handels- und Beteiligungsgesellschaft - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG beschließen:

Die Treugeber und Gesellschafter willigen darin ein, dass die persönlich haftende Gesellschafterin (KC Beteiligungs GmbH) berechtigt ist, ihren an der Gesellschaft gehaltenen Anteil teilweise unter gleichzeitiger Umwandlung des übertragenen Teils in eine Kommanditbeteiligung gemäß § 17a Ziffer 1. des Gesellschaftsvertrages zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt auf die KC Holding GmbH oder ein von dieser mehrheitlich beherrschtes anderes Unternehmen mit der Maßgabe zu übertragen, dass der von ihr derzeit am Gesellschaftskapital gehaltene Anteil in Höhe eines Nennbetrages von 154.614,67 EUR künftig in vollem Umfange von der KC Holding GmbH bzw. dem von dieser beherrschten Unternehmen als Kommanditanteil gehalten wird und für diese neue Kommanditistin eine Haftsumme i. H. v. 77.307 EUR im Handelsregister eingetragen wird. Mit dem übertragenen Teil des Anteils werden die bisher der persönlich haftenden Gesellschafterin zugeordneten Gesellschafterkonten dem neuen Kommanditisten zugeordnet. Diesem stehen die Rechte und Pflichten in dem Umfange zu, wie sie ihm zustünden, wenn er den übertragenen Anteil von einem anderen, ohne besondere Funktionen ausgestatteten Kommanditisten erworben hätte. Die besonderen Rechte, Pflichten und Aufgaben, die der persönlich haftenden Gesellschafterin zugeordnet sind, einschließlich der nicht an ihren Kapitalanteil geknüpften Stimmrechte und der Liquidatorenfunktion, verbleiben bei dieser. Die geschäftsführende Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH wird unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht, Untervollmachten zu erteilen, bevollmächtigt, alle zur Durchführung dieses Beschlusses erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und den Zeitpunkt und ggfls. weitere Einzelheiten der Teilübertragung festzulegen bzw. mit den Beteiligten zu vereinbaren.

**JA**

**NEIN**

**ENTHALTUNG**

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Gesellschafter/Treugeber 94160000