



balandis Postfach 10 26 61 70022 Stuttgart

Herrn  
Max Muster  
Mustergasse  
99999 Musterstadt

Elfte Dreiländer Beteiligung  
DLF 92/11 - KC Beteiligungs  
GmbH & Co. KG i. L.

Breitscheidstraße 6  
70174 Stuttgart

T +49 711 9675 200  
F +49 711 9675 190

23.11.2016

**Beteiligung 9211 9999, Max Muster**  
**Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2014**  
**Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren**  
**Meldepflichten gemäß „FATCA-Abkommen“**

Sehr geehrter Herr Muster,

beiliegend erhalten Sie den Geschäftsbericht für das Jahr 2014, den Beschlussfassungsbogen zur ordentlichen Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren sowie einen Fragebogen zur Erhebung der gemäß dem so genannten FATCA-Abkommen (dazu Näheres unten unter III.) meldepflichtigen Daten, um dessen Ausfüllung, Unterzeichnung und Rücksendung wir bitten.

### **I. Ordentliche Beschlussfassung**

Mit diesem Schreiben wird das ordentliche Beschlussfassungsverfahren gemäß § 14 unseres Gesellschaftsvertrages eingeleitet.

Da unsere Gesellschaft im Laufe des Geschäftsjahres 2014 aufgelöst wurde, weichen der Geschäftsbericht und die jetzt zu fassenden Beschlüsse von denen, die Ihnen aus den früheren ordentlichen Beschlussfassungen bekannt sind, in einigen Punkten ab:

Der Geschäftsbericht enthält außer dem testierten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 (01.01. bis 31.12.) auch die auf den Stichtag 01.07.2014 von den Liquidatorinnen erstellte Liquidationseröffnungsbilanz sowie zwei Halbjahresabschlüsse für die Zeiträume 01.01. bis 30.06.2014 und 01.07. bis 31.12.2014. Die Gründe für diese Besonderheiten entnehmen Sie bitte den nachstehenden Erläuterungen zu den Beschlussanträgen 3. bis 6.

Mit dem Beschlussantrag 1 soll - wie auch in den Vorjahren - der für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2014 aufgestellte und testierte Jahresabschluss festgestellt und die aus diesem abgeleitete steuerliche Einnahmenüberschussrechnung genehmigt werden.

Über laufende Ausschüttungen ist nicht zu beschließen, da nach der Auflösung zum 30.06.2014 Zahlungen grundsätzlich nur noch auf den Liquidationsüberschuss erfolgen, dessen endgültige Höhe erst nach Verwertung aller Vermögensgegenstände unserer Gesellschaft und Ablösung aller Verbindlichkeiten feststeht. Darüber, ob und wann Abschlagszahlungen erfolgen, entscheiden die Liquidatorinnen.



Allerdings waren im Jahr 2014, auch noch nach der Auflösung, seitens der Gesellschaft Steuervorauszahlungen (Kapitalertragsteuer und hierauf entfallende Solidaritätszuschläge) für Rechnung der Treugeber und Gesellschafter abzuführen. Daraus resultieren, in der Terminologie unseres Gesellschaftsvertrages, so genannte „Mindestausschüttungen“, die trotz der Auflösung als Entnahme zu erfassen sind. Der Beschlussantrag 2 beschränkt sich für das Jahr 2014 deshalb auf die Feststellung der in Form von Steuervorauszahlungen geleisteten „Mindestausschüttungen“.

Auf den Stichtag 01.07.2014 hatten die Liquidatorinnen eine Liquidationseröffnungsbilanz zu erstellen. Deren Feststellung ist Gegenstand des Beschlussantrags 3.

Die Beschlussanträge 4, 5 und 6 sind einer unklaren Rechtslage geschuldet. Unsere Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft, deren einziger persönlich haftender Gesellschafter im Jahr 2014 eine Kapitalgesellschaft, nämlich die KC Beteiligungs GmbH, war. Es ist nicht verbindlich geklärt, wie sich die Auflösung einer solchen GmbH & Co. KG auf die so genannte externe Rechnungslegung, also die handelsrechtlich verpflichtend aufzustellenden Abschlüsse, auswirkt. Unsere Liquidatorinnen vertreten, gestützt auf Stellungnahmen in der einschlägigen handelsrechtlichen Kommentarliteratur, die Auffassung, dass die unterjährige Auflösung einer Kommanditgesellschaft das laufende Geschäftsjahr nicht beendet, die Jahresabschlüsse also, wenn das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr entspricht, weiterhin für jedes Kalenderjahr als dem maßgeblichen Rechnungslegungszeitraum aufzustellen sind. Demgegenüber sind Teile der rechtswissenschaftlichen Literatur und untergerichtlichen Rechtsprechung der abweichenden Meinung, dass bei einer GmbH & Co. KG - wie für Kapitalgesellschaften (insbesondere AG und GmbH) ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben - mit der Auflösung das bis dahin laufende Geschäftsjahr endet und ein neues, einjähriges Geschäftsjahr beginnt. Wenn sich diese letztgenannte Rechtsmeinung als zutreffend erweist, müsste unsere Geschäftsführung einen Jahresabschluss für das durch die Liquidationseröffnung beendete Geschäftsjahr vom 01.01. bis 30.06.2014, einen weiteren für den Zeitraum vom 01.07.2014 bis zum 30.06.2015, den nächsten für den Zeitraum 01.07.2015 bis 30.06.2016 usw. im Jahresrhythmus zum Stichtag 30.06. erstellen.

Vorsorglich für den Fall, dass sich die Gegenansicht durchsetzt, sollen mit den Beschlussanträgen 4 und 5 die von der Geschäftsführung für die Zeiträume 01.01. bis 30.06.2014 und 01.07. bis 31.12.2014 (siehe hierzu auch die nachstehende Erläuterung zu Beschlussantrag 6) aufgestellten Halbjahresabschlüsse festgestellt werden.

Eine Umstellung der externen Rechnungslegung auf vom bisherigen Geschäftsjahr abweichende Zeiträume wäre für unsere Gesellschaft mit einem erheblichen Aufwand verbunden, da sämtliche für die Datenerfassung und -verarbeitung maßgeblichen Programme darauf ausgelegt sind, dass das Geschäftsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt. Ebenso sind Steuererklärungen für das Kalenderjahr zu erstellen. Deshalb soll vorsorglich für den Fall, dass sich die vorstehend beschriebene abweichende Meinung als zutreffend erweist, mit dem Beschlussantrag 6 klargestellt werden, dass für unsere Gesellschaft ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt das Geschäftsjahr erneut mit dem Kalenderjahr übereinstimmen soll, so dass dann der gewohnte Jahresrhythmus wieder aufgenommen werden kann.

Mit der Liquidationseröffnung ist die Geschäftsführungskompetenz von der persönlich haftenden Gesellschafterin KC Beteiligungs GmbH und der (geschäftsführenden) Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH auf die Liquidatorinnen, also die KC Beteiligungs GmbH und die ATC Treuhandgesellschaft mbH, übergegangen. Deshalb ist für das erste Halbjahr 2014 über die Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter zu entscheiden und für das zweite Halbjahr über die Entlastung der Liquidatorinnen (Beschlussanträge 7 und 8).



Gegenstand des Beschlussantrags 9 ist die - Ihnen aus den Vorjahren bekannte - Beschlussfassung über die Entlastung der ATC Treuhandgesellschaft mbH in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin.

Die zur Abstimmung erforderlichen Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Geschäftsbericht. Etwaige erforderliche weiter gehende Auskünfte erhalten Sie schriftlich oder telefonisch unter der o.a. Anschrift.

Die Frist zur Stimmabgabe endet am **21.12.2016**.

Wir bitten Sie, den ausgefüllten Beschlussfassungsbogen im schriftlichen Abstimmungsverfahren bis zum vorgenannten Stichtag (Eingang hier im Haus) zurückzusenden. Verspätet abgegebene Stimmen können nicht berücksichtigt werden.

Über eine rege Teilnahme an der Abstimmung würden wir uns freuen.

## **II. Stand der Liquidation**

Über den aktuellen Stand zur Liquidation der DLF-Gesellschaften informieren wir Sie wie folgt:

### **balandis real estate ag**

In unserer, sowie auch den anderen DLF-Gesellschaften, ist die Beteiligung an der balandis real estate ag einer der wesentlichen Vermögensgegenstände. Die balandis real estate ag hält mittelbar Eigentum an einem deutschen und einem US-amerikanischen Gewerbeimmobilienportfolio. Seit 2013 ist sie Alleingesellschafterin der zwei Verwaltungsgesellschaften balandis Verwaltungs GmbH (Asset Management und Fondsverwaltung) sowie Concipio Gesellschaft für Immobilienverwaltung GmbH (Property Management). Für die balandis real estate ag wurde Ende 2014 ein internationales Bieterverfahren eingeleitet. Die ursprüngliche Planung, einen Investor zu finden, der die balandis real estate ag vollständig als Alleinaktionär übernimmt, wurde 2016 aufgegeben. Stattdessen haben die Liquidatorinnen veranlasst, dass auch die balandis real estate ag ihre Vermögenswerte veräußert, um die Erlöse dann - nach Vornahme der hierfür erforderlichen strukturellen Änderungen - an ihre Gesellschafter, also die DLF-Gesellschaften, auszuschütten, die dann ihrerseits im Rahmen der laufenden Liquidationen die auf sie entfallenden Überschüsse an die beteiligten Treugeber und Gesellschafter auszukehren haben.

Ende Juli 2016 wurde der Verkauf der zwei oben genannten Verwaltungsgesellschaften und der zuletzt noch im Bestand der balandis Immobilien GmbH & Co. KG befindlichen 37 deutschen Immobilien notariell beurkundet. Der Verkauf soll erst vollzogen werden, wenn feststeht, dass die Kaufpreisfälligkeitvoraussetzungen (bestimmte Grundbucheintragungen, Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen der zuständigen Städte und Gemeinden, in etlichen Fällen weitere Genehmigungen sowie die Voraussetzungen der Lastenfreistellung) für fast alle Immobilien eingetreten sind. Das bedeutet, dass mit der Kaufpreiszahlung voraussichtlich nicht vor dem Ende des Jahres gerechnet werden kann. Treten die Vollzugsvoraussetzungen nicht innerhalb vereinbarter Fristen ein, können die Beteiligten vom Vertrag zurücktreten.

Wenn der vorgenannte Kaufvertrag vollzogen ist, besteht das Vermögen der balandis real estate ag im Wesentlichen noch aus mehreren - ebenfalls mittelbar gehaltenen - US-Objekten.



Im Jahr 2015 wurden in den USA die Objekte Glenridge (Atlanta, Georgia) und Sandlake Southwest (Orlando, Florida) veräußert.

Zum dritten Quartal 2016 wurden Verkaufsverfahren für die Objekte 520 Post Oak in Houston, Northdale Executive Center in Tampa und Primera V in Orlando gestartet. Dafür wurden verschiedene renommierte Maklergesellschaften im Rahmen kompetitiver Auswahlverfahren mandatiert. Die Nettoerlöse werden zunächst zur weiteren Reduzierung der Darlehen in den USA verwendet. Darüber hinaus sind freie liquide Mittel notwendig, um ggfs. in einzelnen Objekten von dem jeweiligen Joint Venture Partner den Anteil an der Objektgesellschaft zu erwerben. Dies soll nur in Ausnahmefällen erfolgen, in denen man sich mit dem Joint Venture Partner nicht über die kurz bis mittelfristige Strategie oder einen zeitnahen Verkauf des Objekts einigen kann. Bisher ist dieser Fall nicht eingetreten und derzeit auch nicht zu abzusehen.

Nach einer weiteren in 2016 angestoßenen Refinanzierung des Peachtree Centers in Atlanta ist im Jahr 2017 ein (Teil-) Verkauf angestrebt. Für die 3 zusammenhängenden Objekte in Maitland/Orlando soll im IV. Quartal 2016 der Verkaufsprozess gestartet werden. Nach weiteren erfolgreichen Vermietungen im Objekt Forum in Raleigh soll hier in 2017 ebenso ein Verkauf geprüft bzw. umgesetzt werden.

#### DLF-Immobilien

In verschiedenen DLF-Gesellschaften wurden bereits - so auch in unserer Gesellschaft - Immobilienwerte veräußert. Nachfolgend hierzu eine Übersicht:

DL-Fonds	Objekt	Übergang	Wertgutachten/ Stand Vorjahr	Kaufpreis/EUR
872	Schaafheim	August 2016	250.000,00	253.500,00
873	SB-Markt Oberhausen	April 2012	180.000,00	147.000,00
905	SB-Markt Kornal Münchingen	Juli 2014	360.000,00	360.000,00
906	Baumarkt Stolberg-Breinig	Dezember 2014	800.000,00	600.000,00
9210	Baumarkt Hoyerswerda	Februar 2016	1.720.000,00	1.500.000,00
<b>9211</b>	<b>SB-Markt und Bistro Mannheim-Neckarau</b>	<b>Mai 2015</b>	<b>1.680.000,00</b>	<b>1.970.000,00</b>
<b>9211</b>	<b>Büro- und Geschäftshaus, Zwickau</b>	<b>Juni 2016</b>	<b>1.760.000,00</b>	<b>1.900.000,00</b>
9212	Dienstleistungs-Center Hockenheim	Mai 2015	2.000.000,00	2.000.000,00
9212	SB-Markt Brühl	April 2016	2.200.000,00	2.240.000,00
9314	Wohn- und Geschäftshaus, Marienstrasse Zwickau Wohn- und Geschäftshaus, Leipziger-/ Pöblitzerstrasse, Zwickau Bürohaus, Äußere Schneeberger- /Breithauptstraße, Zwickau	Juni 2016	4.250.000,00	4.350.000,00
9417	Residenz am Golfplatz, Baden-Baden	Dezember 2014	9.500.000,00	10.150.000,00
9829	Bosch-Areal, Stuttgart	Oktober 2015	89.900.000,00	114.000.000,00

Von den erzielten Kaufpreisen sind Darlehensverbindlichkeiten / Maklergebühren sowie sonstige Kosten in Abzug zu bringen.



Der unserer Gesellschaft zugeflossene Erlös aus der Veräußerung der Objekte „SB-Markt und Bistro in Mannheim-Neckarau“ und „Büro- und Geschäftshaus“ in Zwickau - in Relation zum Gesamtvolumen der Gesellschaft relativ geringe Betrag - wurde zunächst aus Vorsichtsgründen nicht ausgeschüttet.

Auszahlungen bzw. Teilauszahlungen aus den Liquidationsüberschüssen an die einzelnen DLF-Anleger werden dann vorgenommen, wenn die endgültig nicht mehr zur Begleichung von Verbindlichkeiten benötigten liquiden Mittel nach Ermessen der Liquidatorinnen eine angemessene Größenordnung erreichen, die den mit Abschlagszahlungen verbundenen Aufwand rechtfertigen.

Ziel für die Verwertung des Restvermögens ist dabei nicht ein möglichst schneller Verkauf, sondern ein möglichst guter Verkaufserlös. Daher ist damit zu rechnen, dass sich die weitere Abwicklung noch über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstreckt.

Sie werden automatisch schriftlich von unserer Gesellschaft informiert, sobald Auszahlungen anstehen.

### **III. FATCA-Abkommen**

Die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) haben am 18. März 2010 mit dem „Foreign Account Tax Compliance Act“ („FATCA“) Vorschriften erlassen, nach denen ausländische Finanzinstitute (unter diese Definition fällt auch unsere Gesellschaft) bestimmte Prüfungs- und Meldepflichten über Konten ihrer Kunden der US-Steuerbehörde („IRS“) zu erfüllen hat.

Das Ziel von FATCA ist es, weltweit alle Einkünfte von US-Steuerpflichtigen zu erfassen. Die FATCA-Bestimmungen verlangen dabei die Übermittlung von steuerrelevanten Informationen von US-Personen an das IRS. Hierzu zählen u.a. persönliche Informationen, wie Name, Anschrift ebenso wie kontobezogene Informationen wie Vertragsnummer, Guthaben und erhaltene Zahlungen. Hierdurch soll zum einen die Transparenz für den IRS erhöht werden und zum anderen ein Steuerabzug dort vorgenommen werden, wo die FATCA-Bestimmungen nicht eingehalten werden.

Als Grundlage für diesen geforderten Informationsaustausch haben die USA und die Bundesrepublik Deutschland am 31. Mai 2013 ein Abkommen zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten unterzeichnet („FATCA-Abkommen“), das am 11. Dezember 2013 in Kraft getreten ist.

Die gesetzliche Grundlage für die Meldeverpflichtungen der in Deutschland ansässigen Finanzinstitute - und somit auch für unsere Gesellschaft - wurde mit Inkrafttreten des AIFM-Steuer-Anpassungsgesetzes am 24. Dezember 2013 geschaffen. Die DL-Fonds sind demnach verpflichtet, alle steuerrelevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu übermitteln, welches anschließend diese Information an das IRS weiterleitet.



Seit dem 01. Juli 2014 ist es daher erforderlich, festzustellen, ob ein Gesellschafter in den USA unbeschränkt steuerpflichtig ist. Zu diesem Zweck benötigen wir von Ihnen eine FAT-CA-Selbstauskunft (beigefügtes Formblatt); diese ist vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und unverzüglich an uns zurückzusenden.

Mit freundlichen Grüßen  
ELFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG  
DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
vertreten durch die Liquidatoren

Walter Fink - Geschäftsführer  
der KC Beteiligungs GmbH

Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH

Beteiligung-Nr. 9211 9999

Gesellschafter/Treugeber:

Herrn  
Max Muster  
Mustergasse  
99999 Musterstadt

## Rückantwort

Elfte Dreiländer Beteiligung  
DLF 92/11 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
Postfach 10 26 61  
70022 Stuttgart

# Beschlussfassung

im schriftlichen Abstimmungsverfahren zum Geschäftsjahr 2014

	Ja	Nein	Enthaltung
<b>Beschlussantrag 1</b> Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 - vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 - wird festgestellt und die aus diesem abgeleitete Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2014 (beide abgedruckt im Geschäftsbericht 2014) wird genehmigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 2</b> Die von der Gesellschaft bisher für das Geschäftsjahr 2014 geleisteten Steuervorauszahlungen (Kapitalertragsteuer und darauf entfallende Solidaritätszuschläge) in Höhe von insgesamt EUR 153,26 werden trotz der Auflösung der Gesellschaft zum 30.06.2014 wie in den früheren Geschäftsjahren als Mindestausschüttungen im Sinne von § 17a Ziff. 2. Buchst. b) Doppelbuchst. aa) des Gesellschaftsvertrages behandelt. Dies wird genehmigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 3</b> Die Liquidationseröffnungsbilanz auf den Stichtag 01.07.2014 (abgedruckt im Geschäftsbericht 2014) wird festgestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 4</b> Vorsorglich wird der Halbjahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 30.06.2014 festgestellt (abgedruckt im Geschäftsbericht 2014).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 5</b> Vorsorglich wird der Halbjahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01.07.2014 bis 31.12.2014 festgestellt (abgedruckt im Geschäftsbericht 2014).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 6</b> Vorsorglich wird klargestellt, dass sich das Geschäftsjahr der Gesellschaft durch die zum 30.06.2014 beschlossene Auflösung nicht verändert hat, und hilfsweise für den Fall, dass dies aus Rechtsgründen nicht zutrifft, beschlossen, ab dem 01.01.2015, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt, wieder zum Kalenderjahr als Geschäftsjahr zurückzukehren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Beschlussantrag 7**

Der Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin KC Beteiligungs GmbH und der geschäftsführenden Kommanditistin balandis Verwaltungs GmbH für ihre geschäftsführende Tätigkeit im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2014 wird zugestimmt.

**Beschlussantrag 8**

Der Entlastung der Liquidatorinnen KC Beteiligungs GmbH und ATC Treuhandgesellschaft mbH für ihre geschäftsführende Tätigkeit im 2. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2014 wird zugestimmt.

**Beschlussantrag 9**

Der Entlastung der ATC Treuhandgesellschaft mbH in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin für das Geschäftsjahr 2014 wird zugestimmt.

---

Datum

Max Muster

**Bitte beachten Sie, dass dieser Stimmzettel automatisch verarbeitet wird. Sofern Sie uns sonstige Änderungen mitteilen möchten bzw. Fragen haben, teilen Sie uns diese bitte separat mit.**