

# DLF-Beteiligung



**balandis** Postfach 10 26 61 70022 Stuttgart

Herrn  
Max Muster  
Mustergasse  
Musterhausen

**Zwölfte Dreiländer Beteiligung  
DLF 92/12 - Walter Fink - KG**

Breitscheidstraße 6  
70174 Stuttgart  
T +49 711 9675 0  
F +49 711 9675 190

30. April 2014

**Beteiligungs-Nr. 92120000, Max Muster**

**Aufforderung zur Abstimmung im außerordentlichen schriftlichen Abstimmungsverfahren**

Sehr geehrter Herr Muster,

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

Bevor ich diesen Antrag begründe, möchte ich Sie auf einige zwischenzeitlich eingetretene Änderungen aufmerksam machen:

Die Reorganisation der DLF-Unternehmensgruppe (siehe hierzu insbesondere auch die Beschlussvorlage 1/2011) wurde im Jahr 2013 fortgesetzt:

Im April 2013 hat die Integration der Verwaltungsgesellschaften KC Verwaltungs GmbH und Concipio GmbH in die von den 17 Dreiländerfonds gemeinsam gehaltenen DLF-Immobilienportfolio - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG (DLF IPKG) stattgefunden. Dies war notwendig, um die DLF IPKG zukünftig als selbstverwaltete Immobilienaktiengesellschaft zu etablieren.

Im Februar 2014 wurde die Umwandlung der DLF IPKG in die *balandis real estate ag* und die Umfirmierung der KC Verwaltungs GmbH in *balandis Verwaltungs GmbH* vollzogen.

Für die weitere Entwicklung der *balandis real estate ag* werden 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



Bei der noch offenen Entscheidung zwischen den aufgeführten Alternativen wägt die Geschäftsführung Chancen und Risiken hinsichtlich der Maximierung des Erlöses und der Wahrscheinlichkeit des Abschlusses einer erfolgreichen Transaktion ab.

Wird eine der Alternativen i) oder ii) umgesetzt, wird Ihnen vor einer Börsennotierung angeboten werden, Aktien an der *balandis real estate ag* zu übernehmen. Das ist ein Wahlrecht; eine Pflicht, Aktien zu übernehmen, besteht für Treugeber nicht (siehe Kapitel III., Ziffer 4, Seite 21, der Beschlussvorlage zur Sonderbeschlussfassung 1/2011 vom 29.07.2011).

Bei einem Verkauf der Aktien an einen finanzorientierten oder strategischen Investor (Alternative iii) ist zu erwarten, dass dieser einen Erwerb von 100 % als Bedingung setzen wird. Infolgedessen kann Ihnen als Treugebern bei dieser Option nicht angeboten werden, Aktien an der *balandis real estate ag* zu übernehmen. Stattdessen fließt Ihnen der Nettoerlös aus dem Verkauf der Aktien – wenn dem Beschlussantrag zu 1. entsprochen wird – anteilig als Teil des Liquidationsüberschusses (§ 24 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages) zu. Im Falle der Ablehnung des Beschlusses ist zwar auch eine Ausschüttung des Überschusses denkbar, jedoch wird dann zu berücksichtigen sein, dass die zur weiteren Bestandhaltung des Immobilienbesitzes erforderliche Liquidität der Gesellschaft verbleibt.

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

Nach dem Auslaufen des 2009 beschlossenen Kündigungsmoratoriums war es erstmalig zum Ende des Jahres 2013 wieder möglich, ordentliche Kündigungen gegenüber unserer Gesellschaft auszusprechen. Zum Stichtag 31.12.2013 lagen Kündigungen von Treugebern betreffend ein Nominalkapital in Höhe von ca. EUR 3,5 Mio. vor; das entspricht ca. 6 % des Gesamtkapitals.

Die hieraus zu erwartenden Abfindungsansprüche können voraussichtlich überwiegend aus vorhandenen bzw. in einem überschaubaren Zeitraum zufließenden liquiden Mitteln bedient werden. Denn um Liquiditätsengpässe zu vermeiden, hat unsere Gesellschaft gegenüber der DLF IPKG noch vor deren Umwandlung in die *balandis real estate ag* eine Teilkündigung ihrer an dieser gehaltenen Kommanditbeteiligung ausgesprochen. Die hierdurch entstandenen Abfindungsansprüche kann die *balandis real estate ag* teilweise durch vorhandene liquide Mittel aus bereits vollzogenen Verkäufen US-amerikanischer Immobilien(-gesellschaften) erfüllen. Zur vollständigen Begleichung der Ansprüche muss sie jedoch noch weitere US-amerikanische bzw. deutsche Gewerbeimmobilien verkaufen.

Die Erfüllung der Abfindungsansprüche der zum 31.12.2013 ausgeschiedenen Treugeber ist somit voraussichtlich durch die vorgenannte Teilkündigung abgedeckt, auch wenn unter Umständen nicht alle benötigten Mittel zeitnah zur Verfügung stehen werden.



Die aus der Teilkündigung zufließende Liquidität wird jedoch nicht mehr ausreichen, um die Abfindungsansprüche solcher Treugeber zu befriedigen, die zum 31.12.2014 aus unserer Gesellschaft ausscheiden wollen. Es ist absehbar, dass diese auch nicht durch laufende Liquiditätsüberschüsse finanziert werden können. Es liegen bereits jetzt Kündigungen in Höhe von nominal ca. EUR 1,2 Mio. vor. Da die Kündigungsfrist erst Mitte des Jahres abläuft, ist mit weiteren Kündigungen in erheblichem Umfang zu rechnen. Die Folge wäre, dass die Geschäftsführung einzelne Vermögenswerte unserer Gesellschaft – Immobilien oder die von ihr gehaltenen Aktien der *balandis real estate ag* – unter Zeitdruck veräußern müsste. Unter solchen Rahmenbedingungen ist es unwahrscheinlich, den tatsächlichen Wert einer Immobilie oder eines Aktienpakets zu realisieren. Es muss vielmehr mit nachhaltigen Wertverlusten gerechnet werden.

Um Verkäufe unter Zeitdruck zu vermeiden, schlage ich mit dem Beschlussantrag zu 1. a) vor, die Auflösung unserer Gesellschaft gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrags zum Stichtag 30.06.2014 zu beschließen.

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.

Im Rahmen der Liquidation kann ein geordneter Verkauf der einzelnen Vermögenswerte umgesetzt werden. Grundsätzlich werden die Liquidatoren eine Maximierung der Erlöse in einem möglichst kurzen Zeitraum anstreben.

Bei der Festlegung des optimalen Zeitpunkts der Veräußerung einer Immobilie spielen neben dem baulichen Zustand unter anderem die Faktoren Vermietungssituation und Restlaufzeit der Darlehensverträge eine entscheidende Rolle.

Bei unserem Objekt, dem SB-Markt in Brühl, hat beispielsweise der bestehende Darlehensvertrag eine Zinsbindungsfrist bis zum 30.04.2018. Hier ist zu beurteilen, ob die bei einer vorzeitigen Ablösung von Darlehen derzeit sehr hohen Vorfälligkeitsentschädigungen zu vermeiden sind, oder ob der Erlös bei einem vorzeitigen Verkauf diesen Nachteil kompensiert.

Bei der Verwertung der an der *balandis real estate ag* gehaltenen Aktien kann im Rahmen der Liquidation abgewartet werden, welche der oben beschriebenen Alternativen sich als die wirtschaftlich sinnvollste erweist und welcher Zeitpunkt für die Umsetzung der gewählten Alternative richtig ist. Es muss nicht schnellstmöglich Liquidität zur Befriedigung der Abfindungsansprüche kündigender Treugeber beschafft werden.



Außerdem führt die Auflösung der Gesellschaft dazu, dass der nach Verwertung des gesamten Gesellschaftsvermögens und Begleichung aller Verbindlichkeiten verbleibende Überschuss an die Gesellschafter und Treugeber, die nicht schon vor der Auflösung der Gesellschaft am 30.06.2014 ausgeschieden sind (also auch derjenigen, die zum 31.12.2014 gekündigt haben oder dies noch tun werden), 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 können, 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.

Da zu erwarten ist, dass die einzelnen Vermögensgegenstände zu unterschiedlichen Zeitpunkten veräußert werden, werden an Sie als Treugeber entsprechend Abschlagszahlungen auf die Liquidationserlöse bereits während der Auflösungsphase ausgeschüttet. Diesbezüglich werden Sie selbstverständlich jeweils zeitnah informiert.

§ 24 Ziffer 2. des Gesellschaftsvertrages sieht für den Fall der Auflösung eine gemeinsame Liquidation durch den persönlich haftenden Gesellschafter und die Treuhandkommanditistin vor. Hiervon abweichend soll gemäß Beschlussantrag zu 1. b) neben der Treuhandkommanditistin, also der ATC Treuhandgesellschaft mbH, die KC Beteiligungs GmbH als Liquidatorin eingesetzt werden. Der Unterzeichner amtiert zwar trotz der bereits am 01.12.2007 vereinbarten Übertragung seines Gesellschaftsanteils auf die KC Beteiligungs GmbH (ein ihm derzeit mittelbar zu 100 % gehörendes Unternehmen) im Außenverhältnis noch als persönlich haftender Gesellschafter, hat aber im Innenverhältnis die Wahrnehmung seiner Aufgaben weitgehend auf die KC Beteiligungs GmbH und die zwischenzeitlich der *balandis real estate ag* gehörende Kommanditistin *balandis Verwaltungs GmbH* (vormals: KC Verwaltungs GmbH) als Erfüllungsgehilfen verlagert. Im Außenverhältnis soll dieser Schritt nachvollzogen werden, sobald die noch ausstehende Zustimmung eines objektfinanzierenden Kreditinstituts vorliegt, spätestens mit dem Auslaufen des mit diesem bestehenden Darlehensvertrages. Bei der Mehrzahl der anderen Dreiländerfonds ist die Anteilsübertragung auf die KC Beteiligungs GmbH bereits endgültig vollzogen und im Handelsregister eingetragen. Der Unterzeichner selbst verfügt nicht mehr über die organisatorischen und personellen Kapazitäten, um die Aufgabe eines Liquidators wahrzunehmen. Anstelle des jetzigen persönlich haftenden Gesellschafters soll deshalb – wie bei den anderen Dreiländerfonds – die künftige Komplementärin, die KC Beteiligungs GmbH, gemeinsam mit der Treuhandkommanditistin Liquidator werden.

Mit dem Beschlussantrag zu 1. c) wird geregelt, dass die KC Beteiligungs GmbH als Liquidatorin eine Vergütung in der Höhe erhält, wie sie bisher dem Unterzeichner gemäß § 18 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages zusteht (0,55 % der Gesamteinnahmen zzgl. Umsatzsteuer).



Dabei ist berücksichtigt, dass sich die KC Beteiligungs GmbH im Innenverhältnis auch der Dienste der *balandis real estate ag* als Erfüllungsgehilfin bedienen wird, die hierfür – unmittelbar von der Gesellschaft – eine Vergütung in der Höhe erhält, wie sie bisher ihrer Tochtergesellschaft *balandis Verwaltungs GmbH* (vormals: KC Verwaltungs GmbH) für die Objekt- und Treugeberverwaltung gemäß § 18 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages zusteht (1,75 % der Gesamteinnahmen zzgl. Umsatzsteuer).

Soweit diese 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 der Unterzeichner und die *balandis Verwaltungs GmbH* und – nach Vollzug der oben genannten Anteilsübertragung – auch die KC Beteiligungs 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 ihr bisher als Treuhandkommanditistin gemäß § 18 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages zusteht (2,00 % der – modifizierten – Gesamteinnahmen zzgl. Umsatzsteuer). Da die Treuhandkommanditistin ihre steuerberatende Tätigkeit aufgegeben und auch einer deutlichen Reduzierung ihrer früheren Vergütungen zugestimmt hat, wird – unbeschadet der der Treuhandkommanditistin als Liquidatorin zustehenden Rechte – die operative Hauptlast bei der Durchführung der Liquidation von der KC Beteiligungs GmbH bzw. der von dieser eingeschalteten Erfüllungsgehilfin *balandis real estate ag* getragen.

Eine zusätzliche Haftungsgebühr des Unterzeichners als persönlich haftendem Gesellschafter ist nicht vorgesehen.

Die Liquidatoren erhalten also keine höheren Vergütungen als die, die bisher für die funktionstragenden Gesellschafter vorgesehen sind.

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 schon aus diesem Grunde nur mit Einbußen realisiert werden kann. Deshalb empfehle ich Ihnen, der Auflösung unserer Gesellschaft zum 30.06.2014 gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrags die Zustimmung zu erteilen und beim Beschlussantrag zu 1. mit „Ja“ abzustimmen.



## **Beschlussantrag zu 2.**

Mit diesem Beschlussantrag schlage ich aus Vorsichtsgründen eine Modifikation der bei der Beschlussfassung 1/2011 vorgenommenen Änderung der Geschäftsführungsregelung im Gesellschaftsvertrag vor. 2011 wurde beschlossen, dass sowohl der persönlich haftende Gesellschafter als auch die geschäftsführende Kommanditistin unserer Gesellschaft je einzeln zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet sein sollen. § 9 unseres Gesellschaftsvertrages wurde entsprechend neu gefasst. Zur Vermeidung von Missverständnissen soll der dabei in § 9 Ziffer 2. aufgenommene Satz 3 gestrichen werden, der bestimmt, dass der persönlich haftende Gesellschafter im Innenverhältnis bei der Wahrnehmung seiner Vertretungsbefugnis die Entscheidungen und etwaigen Weisungen der geschäftsführenden Gesellschafter zu beachten hat. Darin könnte eine Einschränkung seiner Geschäftsführungsbefugnis gesehen werden, die aus aktienrechtlichen Gründen gerade nicht gewollt ist.

Die Frist zur Stimmabgabe endet am

**28. Mai 2014.**

Ich bitte Sie, Ihr Stimmrecht auszuüben und den ausgefüllten und unterschriebenen Beschlussfassungsbogen zur Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren bis zum vorgeannten Stichtag (Eingang hier) zurückzusenden. Verspätet abgegebene Stimmen können nicht berücksichtigt werden. Über eine rege Beteiligung an der Abstimmung würde ich mich freuen.

Etwa erforderliche weiter gehende Auskünfte erhalten Sie gerne schriftlich oder telefonisch unter der o. a. Anschrift.

Mit freundlichen Grüßen  
ZWÖLFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG  
DLF 92/12 - WALTER FINK - KG

Walter Fink  
- persönlich haftender Gesellschafter -

Anlagen:  
Beschlussfassungsbogen  
Infoblatt

Beteiligung-Nr. «LAUF\_NUM»

Gesellschafter/Treugeber:

Herrn  
Max Muster  
Mustergasse  
Musterhausen

**Rückantwort**

ZWÖLFTE DREILÄNDER BETEILIGUNG  
DLF 92/12 - WALTER FINK - KG  
Postfach 10 26 61  
70022 Stuttgart

**Beschlussfassung 1/2014  
Aufforderung zur Abstimmung im außerordentlichen Abstimmungsverfahren**

**Beschlussantrag 1**

Die Gesellschafter und Treugeber der Zwölfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/12 - Walter Fink - KG beschließen auf Antrag des persönlich haftenden Gesellschafters und der balandis Verwaltungs GmbH:

- a) Die Gesellschaft wird mit Wirkung zum Ablauf des 30.06.2014 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 01.07.2014 als Liquidatorin an Stelle des persönlich haftenden Gesellschafters die bis zum 30.06.2014 diesem gemäß § 18 Ziffer 2. des Gesellschaftsvertrages zustehende Vergütung i. H. v. 0,55 % der Gesamteinnahmen zzgl. Umsatzsteuer.
  - bb) Die ATC Treuhandgesellschaft mbH erhält ab dem 01.07.2014 als Liquidatorin und für die weitere Wahrnehmung der ihr als Treuhandkommanditistin obliegenden Aufgaben wie bis zum 30.06.2014 die ihr gemäß § 18 Ziffer 2. des Gesellschaftsvertrages zustehende Vergütung i. H. v. 2,00 % der um etwaige Veräußerungserlöse bereinigten Gesamteinnahmen zzgl. Umsatzsteuer.
  - cc) Die balandis real estate ag, die von den Liquidatoren als Erfüllungsgehilfin eingesetzt wird, erhält ab dem 01.07.2014 unmittelbar von der Gesellschaft die bis zum 30.06.2014 ihrer Tochtergesellschaft balandis Verwaltungs GmbH für die Objekt- und Treugeberverwaltung gemäß § 18 Ziffer 2. des Gesellschaftsvertrages zustehende Vergütung i. H. v. 1,75 % der Gesamteinnahmen zzgl. Umsatzsteuer. Die Liquidatoren können der balandis real estate ag – zu Lasten ihrer eigenen Vergütungsansprüche – weitere Vergütungen zahlen.
  - dd) Für den Aufwendungsersatz der Liquidatoren gilt § 18 Ziffer 5. entsprechend.

**JA**

**NEIN**

**ENTHALTUNG**

## **Beschlussantrag 2**

Die Gesellschafter und Treugeber der Zwölfte Dreiländer Beteiligung DLF 92/12 - Walter Fink - KG beschließen auf Antrag des persönlich haftenden Gesellschafters und der balandis Verwaltungs GmbH, den Gesellschaftsvertrag vom 07.10.1992, zuletzt geändert gemäß den Beschlussanträgen zu 2. bis 4. der Sonderbeschlussfassung 1/2011 i. V. m. der Beschlussvorlage 1/2011 vom 29.07.2011, wie folgt zu ändern:

- § 9 Ziffer 2, Satz 3 des Gesellschaftsvertrages entfällt.

**JA**

**NEIN**

**ENTHALTUNG**

\_\_\_\_\_  
Datum

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