

# DLF-Beteiligung



balandis Postfach 10 26 61 70022 Stuttgart

**Dreiländer Beteiligung Objekt  
DLF 94/17 - KC Beteiligungs  
GmbH & Co. KG i. L.**

Frau  
Petra Muster  
Musterstraße  
99999 Musterstadt

Hölderlinstraße 3  
70174 Stuttgart  
T +49 711 9675 200  
F +49 711 9675 192

20.04.2020

## **Ordentliche Beschlussfassung zum Geschäftsjahr 2018 Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren Beteiligung-Nr. 0**

Sehr geehrte Frau Muster,

beiliegend erhalten Sie den Geschäftsbericht für das Jahr 2018 sowie den Beschlussfassungsbogen im schriftlichen Abstimmungsverfahren.

Mit diesem Schreiben wird das ordentliche Beschlussfassungsverfahren gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft eingeleitet. Gegenstand sind die gemäß Gesellschaftsvertrag alljährlich auf der Grundlage des Geschäftsberichtes zusammenfassenden Beschlüsse (Beschlussanträge 1 bis 3). Zum anderen schlagen die Liquidatoren folgendes vor:

Das Vermögen unserer Gesellschaft besteht heute noch aus Bankguthaben und aus Anteilen (Aktien) an der balandis real estate ag. Die zu bilanzierenden Werte und Ergebnisse dieser Beteiligung werden aus dem Abschluss, den diese Gesellschaft erstellt, in unseren Jahresabschluss übernommen. Der Abschluss der balandis real estate ag wird von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften überprüft. Da schon die maßgeblichen Vorgaben für unsere Gesellschaft von unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften überprüft sind, sind u.E. die relativ hohen Kosten der bisher zusätzlich durchgeführten eigenen Jahresabschlussprüfung unserer Gesellschaft (z.B. für das Geschäftsjahr 2019 EUR 18.000 netto) entbehrlich. Allerdings sieht unser Gesellschaftsvertrag zwingend vor, dass alljährlich eine Abschlussprüfung stattzufinden hat.

Der von uns angeregte Verzicht auf die Abschlussprüfung ab dem Geschäftsjahr 2020 (einschließlich) setzt deshalb eine entsprechende Änderung unseres Gesellschaftsvertrages voraus, die mit dem zusätzlichen Beschlussantrag 4 zur Abstimmung gestellt wird.

Nur für den Fall, dass der Gesellschaftsvertragsänderung nicht mit der erforderlichen Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zugestimmt wird, wird zu Beschlussantrag 5 vorsorglich die Wahl eines Abschlussprüfers beantragt.

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



Die Frist zur Stimmabgabe endet am **18.05.2020**.

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

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

### **Stand der Liquidation**

Im Rahmen der Sonderbeschlussfassung 1/2014 vom 30.04.2014 wurde durch die Gesellschafter und Treugeber mit überwiegender Mehrheit beschlossen, unsere Gesellschaft sowie alle weiteren 16 Dreiländer-Fonds mit Wirkung zum 30.06.2014 aufzulösen. Seit diesem Zeitpunkt haben wir, die Liquidatoren, die Aufgabe übernommen, das Vermögen dieser Gesellschaften bestmöglich zu verwerten und die Verbindlichkeiten abzulösen.

Der erste Verkauf einer von **28 deutschen Immobilien**, die sich zum Beginn der Liquidationsphase noch im direkten Eigentum von 15 Dreiländer-Fonds befunden haben, wurde im Juni 2014 mit dem Supermarkt in Korntal-Münchingen des Fonds DLF Dreiländer Beteiligung 90/5 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i.L. durchgeführt. Die letzte deutsche Immobilie SB-Markt in Mannheim-Rheinau des Fonds Siebte Dreiländer Beteiligung DLF 90/7 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. wurde im November 2019 verkauft.

Das Vermögen unserer Gesellschaft besteht heute noch aus Bankguthaben und aus Anteilen (Aktien) an der balandis real estate ag.

### **balandis real estate ag**

Zum Jahreswechsel 2016 / 2017 wurden nach einem zähen und langen Verhandlungszeitraum alle übrigen **37 deutsche Immobilien** der Tochtergesellschaft balandis Immobilien GmbH & Co. KG i. L. in einem Paket verkauft. Aus dem Nettoerlös wurden im Jahr 2018 EUR 75 Mio. an die Dreiländer-Fonds ausgeschüttet.

Im Zeitraum 2014 bis 2019 haben in USA Veräußerungen von **13 Immobilien** und einem Grundstück stattgefunden. Die erzielten Verkaufserlöse wurden zum größten Teil zur Ablösung bestehender Darlehen und zum Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet.

Das Vermögen der balandis real estate ag besteht heute weit überwiegend aus Bankguthaben und aus Anteilen an zwei US-Immobilien.

Diese Immobilien werden in US-Gesellschaften (siehe Organigramm im Geschäftsbericht), gemeinsam mit US-Partnern, gehalten. Der jeweilige Anteil beträgt 65 % am Peachtree Center (Atlanta, GA) und 75 % am Forum Office Park (Raleigh, NC). Ein Verkauf der Immobilien oder der Immobilien-Anteile kann daher nur in Abstimmung mit unseren US-Partnern erfolgen.

In der Immobilie Forum Office Park hat einer der Hauptmieter trotz mehrjährigen Verhandlungen das Objekt 2017 verlassen. Daraufhin wurden in den Jahren 2018 und 2019 umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Bis zum 1. Quartal 2020 konnte wieder nahezu voll vermietet werden. Erst durch diese Vermietungssituation ist jetzt die Voraussetzung geschaffen worden, die Vermarktung zu starten, um den für die Immobilie bestmöglichen Kaufpreis zu erzielen.

Im Peachtree Center (peachtreecenter.com) hat sich die Vermietungssituation leider nicht verbessert. Erschwerend kam im Februar 2019 überraschend hinzu, dass bei einem wichtigen Mieter (SunTrust Banks) mit einer Restmietlaufzeit bis April 2021, eine Bankenfusion mit dem Konkurrenten BB&T angekündigt wurde. Diese Fusion hat endgültig im Dezember 2019 zur Truist Financial Corporation stattgefunden. Gespräche über eine Verlängerung des Mietvertrages sind offen, da unklar ist, ob der Standort Atlanta für die Bank in dieser Größenordnung beibehalten wird



- Seite 3 -

Aufgrund der möglichen Nichtverlängerung ist derzeit ein zufriedenstellender Kaufpreis nicht zu erzielen. Daher sind wir mit unseren Partnern übereingekommen, zusätzlich zu der bereits durchgeführten Modernisierung im Bereich der Mall, weitere Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Peachtree Center in Angriff zu nehmen. Ziel dieser Maßnahmen ist es, durch eine Verbesserung der Flächen die Mietauslastung wieder zu steigern und somit auch den Wert der Immobilie.

Die tatsächliche Entwicklung des (Rest-)Vermögens unserer Gesellschaft ist daher abhängig vom Ausgang der Veräußerung des US-Vermögens und dem Wechselkurs des US-Dollar zum Euro.

Erst nach der Verwertung dieser Immobilien-Anteile in USA kann mit einer weiteren Liquidationszahlung gerechnet werden.

Die Höhe des Rest-Vermögenswertes und die Höhe der bereits geleisteten Teilauszahlungen aus dem Liquidationsüberschuss der Gesellschaft zum 31.12.2018 können Sie im Geschäftsbericht auf Seite 3 aus der Tabelle „Gesamtwert“ entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
DREILÄNDER BETEILIGUNG OBJEKT DLF 94/17 -  
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.

Walter Fink - Geschäftsführer  
der KC Beteiligungs GmbH  
(persönlich haftende Gesellschafterin  
und Liquidatorin)

Helmut Cantzler - Geschäftsführer  
der ATC Treuhandgesellschaft mbH  
(Treuhandkommanditistin und Liquidatorin)

0878000000000

Beteiligung-Nr. 0

Gesellschafter/Treugeber:

Frau  
Petra Muster  
Musterstraße  
99999 Musterstadt

**Rückantwort**

Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 -  
KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L.  
Hölderlinstraße 3  
70174 Stuttgart

**Beschlussfassung  
im schriftlichen Abstimmungsverfahren zum Geschäftsjahr 2018**

	Ja	Nein	Enthaltung
<b>Beschlussantrag 1</b> Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 - vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 - wird festgestellt und die aus diesem abgeleitete Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2018 (beide abgedruckt im Geschäftsbericht 2018) wird genehmigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 2</b> Der Entlastung der Liquidatorinnen KC Beteiligungs GmbH und ATC Treuhandgesellschaft mbH für ihre geschäftsführende Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 wird zugestimmt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 3</b> Der Entlastung der ATC Treuhandgesellschaft mbH in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin für das Geschäftsjahr 2018 wird zugestimmt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 4</b> Die Treugeber und Gesellschafter der Dreiländer Beteiligung Objekt DLF 94/17 - KC Beteiligungs GmbH & Co. KG i. L. beschließen, § 16 Abs. (2) Satz 2 des Gesellschaftsvertrages vom November 1996, zuletzt geändert durch Gesellschafterbeschluss gemäß Beschlussvorlage vom 27.03.2015 zum Geschäftsjahr 2013, wie folgt neu zu fassen: <i>„Sofern die Gesellschafter und Treugeber dies beschließen oder dies gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, ist der Jahresabschluss von einem durch Gesellschafterbeschluss bestimmten unabhängigen Wirtschaftsprüfer oder einer durch Gesellschafterbeschluss bestimmten unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen zu lassen.“</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Beschlussantrag 5</b> Für den Fall, dass die vorstehend zu Ziffer 4 beantragte Änderung des Gesellschaftsvertrages abgelehnt wird, wird die Firma Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung des Geschäftsjahres 2020 bestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Datum, Petra 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.

Die Frist zur Stimmabgabe endet am 18.05.2020 (per Post, per Fax 0711 9675-192 oder eingescannt per Email an [info@balandis.ag](mailto:info@balandis.ag)).