

**Protokoll der Gesellschafterversammlung  
der HBV Immobilienfonds 4 GmbH & Co. KG  
am 30.05.2008**

**Konferenzraum der Firma HBV Hausbesitz-Verwaltungs-GmbH  
Schwarzwaldstraße 78 B in Freiburg im Breisgau**

Anwesend: Herr Eberhard Friederich als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH, Herr Thomas Koch als Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin TVVG Treukapital Vermögensverwaltungs GmbH und Herr Alexander Hann von Weyhern, Mitarbeiter der HBV Hausbesitz-Verwaltungs-GmbH als Protokollführer.

Beginn: 9:30 Uhr

**TOP 1 Begrüßung / Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Herr Eberhard Friederich begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass mit Einladungsschreiben vom 29.04.2008 unter Beifügung der Tagesordnung frist- und formgerecht zu der Versammlung eingeladen worden war. Jeder Gesellschafter hatte diese Einladung erhalten. Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Für die Anleger nimmt die TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH an der Versammlung teil und übt ihr Stimmrecht unter Berücksichtigung von vorliegenden Stimmrechtsweisungen aus.

**TOP 2 Bericht der HBV-GmbH über**

**2.1 Immobilienobjekte - Vermietungssituation**

Die Objekte liegen in Erfurt, Hans-Sailer-Straße / Wendenstraße, 140 Einheiten, Dresden-Weißenhof, Am Hutbergblick, 74 Einheiten und Leipzig-Elsterpark, Alte Straße, 10 Einheiten.

In Erfurt bestehen 13 Leerstände, in Dresden 11 und in Leipzig 2 Leerstände.

Insgesamt handelt es sich hier um übliche Mietfluktuationen bzw. die Leerstände rühren aus der Tatsache her, dass die beim Objekt Erfurt seit Januar 2008 die Zwangsverwaltung durch die Hudson-Gruppe betrieben wurde und der zuständige Zwangsverwalter bei Kündigungen die Wohnungen zu außerordentlich hohen Mietpreisen zu vermieten versucht.

Beim Objekt Dresden rühren die Leerstände daher, dass aufgrund des erhöhten Kapitaldienstes nicht mehr ohne weiteres in die Wohnungen investiert werden kann, so dass z. B. das Auswechseln von Teppichböden und größere Maßnahmen nicht mehr betrieben werden können und die Wohnungen deshalb auch nicht mehr so gut wie bisher vermietet werden können.

Im Objekt Leipzig sind die Leerstände mit der üblichen Fluktuation zu erklären.

## 2.2 Gesamtsituation der Fondsgesellschaft

Im Objekt Erfurt ist seit Januar 2008 die Zwangsverwaltung angeordnet.

Bekanntlich ist die wirtschaftliche Situation des Immobilienfonds schon seit Jahren so, dass keine Ausschüttungen erfolgen konnten. Als die Verwaltung des Immobilienfonds durch die HBV und TVVG in 2000/2001 übernommen worden ist, gab es durchaus Konsolidierungschancen, die sich wegen der starren Haltung der Gläubigerinstitute nicht umsetzen ließen.

Der Grund für diese Entwicklung waren auch die knapp kalkulierten Eckdaten des Fonds bei Platzierung sowie der allgemeine Rückgang der Mieterträge im weiteren Verlauf.

Die grundsätzlich aussichtsreichen Bemühungen der HBV und TVVG, die nicht stabilen Immobiliendarlehen durch Umschuldung in solide Bankdarlehen umzuwandeln, blieben unter anderem auch wegen der eine Querverhaftung verneinenden Anlegervoten auf den Gesellschafterversammlungen im Dezember 2006 erfolglos. Daneben sind auch die einschneidenden Folgen der Finanz- und Immobilienkrise zu spüren, die eine geordnete Umfinanzierung zu vertretbaren Konditionen sehr schwierig gestalten.

Inzwischen wurden die bekanntlich bereits seit 2 bis 3 Jahren an angelsächsische Investoren verkauften Immobiliendarlehen überwiegend gekündigt. Bei dem Objekt Erfurt wurde die Zwangsverwaltung eingerichtet.

Aus diesem Grund sahen sich die geschäftsführenden Gesellschafter des Immobileinfonds, HBV und TVVG, gezwungen, auch eine Lösung in Betracht zu ziehen, die als geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft bezeichnet werden kann. Entsprechende Verhandlungsansätze mit den Inhabern der Immobileindarlehenforderungen gibt es bereits.

Was bedeutet „geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft“: Hierbei werden im Rahmen des freihändigen Verkaufs die Fondsimmobilien veräußert. Etwaige Überschüsse werden nach Abzug sämtlicher Kosten und Verbindlichkeiten an die Anleger verteilt.

Gemäß der aktuellen Marktlage ist damit zu rechnen, dass keine Überschüsse erzielt werden. In diesem Fall wird seitens der HBV und TVVG darauf geachtet, dass eine Restschuldbefreiung vereinbart ist und außerdem die erforderlichen Mittel für die dann immer noch anstehenden Fonds-Bilanzen und Fonds-Steuererklärungen sowie Anlegerbetreuungen bereitgestellt werden.

Die Restschuldbefreiung bezieht sich nicht auf das persönliche Darlehen der Anleger, sondern ausschließlich auf die Finanzierung der Fondsgesellschaft selbst.

Es liegen bereits konkrete Kaufangebote zu den dem Markt angemessenen Preisen vor.

### **TOP 3 Jahresabschluss 2006**

#### **3.1 Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses und der steuerlichen Überschussrechnung**

Antrag: Der Jahresabschluss für das Jahr 2006 und die steuerliche Überschussrechnung werden festgestellt und genehmigt.

Zustimmung:	4015 Stimmen
Ablehnung:	940 Stimmen

Der Antrag wurde mit Mehrheit angenommen und beschlossen.

#### **3.2 Beschlussfassung über das Jahresergebnis und die Verwendung von etwaigen Liquiditätsüberschüssen**

Antrag: Es wird beantragt, das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen. Die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen entfällt. Für das Jahr 2005 sind keine Ausschüttungen vorzunehmen.

Zustimmung:	3465 Stimmen
Ablehnung:	1090 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

### **TOP 4 Entlastung der Geschäftsführung**

#### **4.1 Entlastung der Geschäftsführung durch die Komplementärin HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2006**

Antrag: Der HBV Immobilienbeteiligungs- und Treuhandgesellschaft mbH wird für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt.

Zustimmung:	3465 Stimmen
Ablehnung:	1540 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

#### **4.2 Entlastung der TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH für das Geschäftsjahr 2006**

Antrag: Es wird beantragt, der TVVG Treukapital Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung zu erteilen.

Zustimmung:	3445 Stimmen
Ablehnung:	1630 Stimmen

Der Antrag ist damit angenommen.

**TOP 5 Besprechung und Entscheidung über die Zukunft der Fondsgesellschaft zu Gunsten der Anleger und Gesellschafter mit Abstimmung über die folgenden vorsorglichen Beschlussvorlagen:**

Wie bereits unter TOP 2 zur Gesamtsituation der Fondsgesellschaft dargestellt, sollen die Geschäftsführung des Immobilienfonds in die Lage versetzt werden, die geordnete Auflösung der Fondsgesellschaft, insbesondere durch freihändigen Verkauf der Fondsimmobilien durchzuführen.

Nach eingehender nochmaliger Diskussion ergingen folgende Beschlüsse:

**5.1. Beschlussvorlage Auflösung**

Antrag: Es wird beantragt, der Geschäftsführung die Zustimmung/ Genehmigung zur Durchführung von Verkäufen eines Teiles und/oder des gesamten Anlagevermögens sowie zur anschließenden Auflösung der Fondsgesellschaft zu erteilen.

Voraussetzung ist, dass durch Restschuldbefreiung durch die Grundpfandgläubiger sowie durch Ausgleich sämtlicher Abwicklungskosten und Forderungen die Fondsgesellschaft schuldenfrei ist und im Ergebnis ein Totalgewinn im steuerlichen Sinne erzielt wird.

Zustimmung:	4210 Stimmen
Ablehnung:	1510 Stimmen

Der Antrag ist damit mehrheitlich angenommen.

**5.2 Beschlussvorlage vorzeitige Beendigung der Gesellschaft**

Antrag: Die Fondsgesellschaft kann im Rahmen der Auflösung durch Beschluss der Gesellschafterversammlung bereits vor dem 31.12.2008 aufgelöst werden. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens sowie die Abwicklung erfolgt im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft durch den persönlich haftenden Gesellschafter.

Zustimmung:	4170 Stimmen
Ablehnung:	1430 Stimmen

Der Antrag ist damit mehrheitlich angenommen.

**TOP 6 Sonstiges**

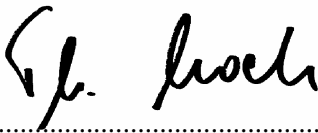
Hierzu waren keine Wortmeldungen oder Anregungen vorhanden.

Ende der Gesellschafterversammlung 10:20 Uhr.

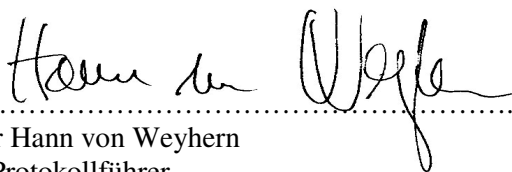
Freiburg, den 30.05.2008



.....  
Herr Eberhard Friederich  
als Versammlungsleiter



.....  
Herr Thomas Koch  
als Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin



.....  
Herr Hann von Weyhern  
als Protokollführer