



Erfolgreiches Fondsanteilsankaufangebot kurz vor Abschluss

Im Jahr 2012 ist der dominierende Mehrheitsgesellschafter der Fonds (FinTech 21.) an die IBV herangetreten und hat um Unterstützung beim Erwerb weiterer Fondsanteile gebeten, dem wir als Fondsmanagementgesellschaft, gerade im Interesse der Minderheitsgesellschafter, aufgrund der bekannten wirtschaftlichen und rechtlichen Hintergründe der Fondsgesellschaften, gerne nachgekommen sind.

Bei diesem, in der Welt geschlossener Immobilienfonds einmaligen Rückkaufprogramm wird die Höhe des Kaufpreises durch die Abzinsung des Anteilsandienungsrechts auf das vorfristige Rückgabedatum bestimmt. Bei Fonds ohne Anteilsandienungsrecht wurde gutachterlich der innere Wert der Beteiligung ermittelt und als Kaufpreisangebot festgestellt. In keinem Fonds mit Anteilsandienungsrecht hätte ein auf diese Weise ermittelter Wert das tatsächliche Kaufpreisangebot übertroffen!

Dieses Fondsanteilsankaufsangebot fand regen Zuspruch. Die Beteiligungsquote der Minderheitsgesellschafter über alle Fonds, die zu Beginn des Jahres 2012 noch 6,8 % betrug, hat sich inzwischen auf unter 2 % reduziert. Insgesamt wurde in diesem Zeitraum Nominalkapital von mehr als 170 Mio. € und damit rund 70 % der sich noch bei „Drittzeichnern“ befindlichen Anteile angekauft, was allein die Vorteilhaftigkeit des Angebotes indiziert.

Dieses herausragende Ergebnis, gerade bei den Zeichnern, die bis dahin durch Ablehnung der vorangegangenen Angebote noch in den Fonds verblieben sind, konnte einerseits durch die fairen und nachvollziehbaren Konditionen des Rückkaufangebotes als auch durch die persönliche Ansprache durch das Fondsmanagement erzielt werden. Gerade der persönliche Kontakt konnte somit zum Teil auf Seiten der Zeichner vorliegende Vorurteile aufweichen, Chancen und Risiken aufzeigen und eine wertvolle Entscheidungshilfe beim Verkauf des Fondsanteils, bzw. Verbleib im Fonds sein. Auch das Fondsmanagement konnte hierdurch sein Verständnis für die Gefühlslage und die Beweggründe der Zeichner schärfen.

Aktuell werden den verbliebenen Zeichnern zur möglichen Schadensabwehr in einer letztmaligen Ansprache nach dem Aufzeigen der immobilien- und finanzwirtschaftlichen sowie der haftungsrechtlichen Risiken vor allem nochmals die in den kommenden Jahren steigenden steuerlichen Belastungen aufgezeigt. Hier droht den Zeichnern, die Rendite der Vorjahre, welche neben den Ausschüttungen der ersten Jahre vor allem aus den gezogenen



Steuervorteilen besteht, nicht nur rechnerisch kontinuierlich abzuschmelzen, sondern auch der reale Liquiditätsabfluss durch eine erhöhte Steuerbelastung, ohne dass Ausschüttungen zur Kompensation aus den krisengeschüttelten Fondsgesellschaften zu erwarten sind.

Dieses Fondsanteilsankaufangebot endet mit den o. g. aktuell stattfindenden letzten Ansprachen der verbliebenen Zeichner. Es wird damit gerechnet, dass auch in 2013 bei weiteren Fonds 100 % Anteilsquote erreicht werden. Da aufgrund persönlicher Motivationslagen der verbliebenen Zeichner, eine weitere Ansprache auf gleicher Angebotsbasis keinen Sinn haben wird und eine Besserstellung, ohne diese wirtschaftlich (innerer Wert der Beteiligung) oder rechtlich (Anteilsandienungsrecht) begründen zu können, nicht erwartet werden kann, werden auch Alternativen wie Liquidationen, Kapitalerhöhungen etc. zwischenzeitlich umgesetzt (vgl. Fondsübersicht).