

FD Treuhandgesellschaft mbH  
z.Hd. Herrn Michael Steenhuis  
Monschauer Str.1  
40549 Düsseldorf

**Korrespondenzadresse Deutschland**  
FinanzDesk Kredit Management GmbH  
Monschauer Str. 1,  
D-40549 Düsseldorf  
Deutschland

Baarn (NL), 15 April 2019

### **Angebot an alle Anteilsnehmer der 20 IBH-Fonds i.L.**

Sehr geehrter Herr Steenhuis,

Wie bereits telefonisch avisiert, unterbreiten wir hiermit unser Kaufangebot der Fondsbeteiligungen aller Anteilsnehmer der nachstehenden 20 IBH-Fonds i.L.

- 401 Grundbesitz Wohnaufonds Nürnberg-Fürth GbR i.L.
- 403 Grundbesitz Wohnaufonds Nürnberg-Fürth Waldstraße GbR i.L.
- 405 Grundbesitz Wohnaufonds Ost-West GbR i.L.
- 406 Dritte Wohnbau Vermögensverwaltung GbR i.L.
- 411 Zehnte Grundbesitz Wohnaufonds GbR i.L.
- 412 Vierte Grundbesitz Vermögensverwaltung GbR i.L.
- 413 Vierte Grundbesitz Wohnaufonds GbR i.L.
- 414 Grundbesitz Wohnaufonds Stuttgart- Neuhausen GbR i.L.
- 415 Achte Grundbesitz Wohnaufonds GbR i.L.
- 417 Fünfte Grundbesitz Wohnaufonds GbR i.L.
- 418 Grundbesitz Vermögensverwaltung Chemnitz GbR i.L.
- 419 Grundbesitz Wohnaufonds Potsdam GbR i.L.
- 420 Grundbesitz Wohnaufonds Leipzig-Chemnitz GbR i.L.
- 421 Sechste Grundbesitz Wohnaufonds GbR i.L.
- 422 Grundbesitz Wohnaufonds Ortszentrum Bad Kohlgrub GbR i.L.
- 423 Fünfte Grundbesitz Vermögensverwaltung GbR i.L.
- 424 Sechste Grundbesitz Vermögensverwaltung GbR i.L.
- 425 Siebte Grundbesitz Vermögensverwaltung GbR i.L.
- 427 Grundbesitz Wohnaufonds Berlin-Chemnitz GbR i.L.
- 429 IBH Immobilienfonds 1. Dachfonds KG i.L.

## 1. Einleitung

Basierend auf den Erkenntnissen der letzten zwei Jahre ist uns klar geworden, dass sich die Fonds leider mit vielen ungeklärten Fragen und Problemen befassen müssen:

- Sie wurden seit über einem Jahrzehnt lang schlecht verwaltet.
- Es hat sich ein enormer administrativer Rückstand aufgebaut.
- Die Anteilsnehmer wurden nicht richtig oder gar nicht über die Entwicklung der Fonds informiert, in die sie investiert haben.
- Der Wert der Beteiligungen hat sich im Verlauf des letzten Jahrzehnts verschlechtert.

CCI sieht ernsthafte Risiken verbunden mit einer weiteren Verschlechterung des Wertes der Beteiligungen. Darüber hinaus besteht für Anteilsnehmer der Fonds das Risiko der Nachschusspflicht, da verschiedene Fonds Liquiditätsprobleme haben bzw. im Laufe der Zeit in Liquiditätsprobleme geraten können. Diese Sorge wurde nach Erhalt der letzten Umlaufbeschlüsse vom 20.11.2018 weiter verstärkt.

Da die CCI der größte Anteilsnehmer in den Fonds ist (im Durchschnitt mit einem Anteilsvolumen von mehr als 30%), möchten wir es natürlich vermeiden, dass auf Anforderung Kapital nachgeschossen werden muss.

Wie in den Hauptversammlungen im Zeitraum von August 2017 bis Dezember 2017 beschlossen, scheint die Liquidation der Fonds zur jetzigen Zeit der beste Weg zu sein, um die aktuellen Werte der Beteiligungen zu realisieren und in den Fonds das Risiko einer Nachschusspflicht so weit wie möglich zu mindern.

Nach eingehender Prüfung hat daher die CCI als größter Anteilsnehmer in den Fonds beschlossen, ihren Anteilsbestand zu erhöhen, indem sie möglichst viele Beteiligungen (mindestens 75%) an den einzelnen Fonds erwirbt, mit dem Ziel die beabsichtigte Liquidation maßgeblich mitgestalten zu können.

## 2. Angebot

Die CCI bietet daher allen Anteilsnehmern der Fonds die nachstehenden zwei Optionen zum Kauf ihrer Fondsbeteiligungen an.

Dieses Angebot ist zustande gekommen unter Berücksichtigung nachfolgender Punkte:

- Werteschätzung der Immobilien
- (bedingte) Werthaltigkeit der einzelnen Forderungen
- Anhängige Gerichtsverfahren (soweit bekannt)
- Kosteneinschätzung u.a. für die Liquidation, Treuhänder, Fondsmanagement und Steuerberater.

### **Option 1:**

Die CCI übernimmt den Fondsanteil zu einem **festen Betrag** und zu einem **bestimmten Zeitpunkt**. Die Berechnung dieses Betrages basiert auf dem letzten Auseinandersetzungsguthaben, das den Anteilsnehmern von der aif am 20.11.2018 anlässlich eines Umlaufbeschlusses übersandt worden ist.

Die von uns ermittelten Werte sind fondsbezogen der Anlage 1 dieses Schreibens zu entnehmen.

Die CCI verpflichtet sich, den Erwerbspreis innerhalb von 4 Wochen auf das vom Verkäufer angegebene Konto zu überweisen, sofern der Fondsanteil nicht an Dritte verpfändet ist.

**Option 2:**

Die CCI übernimmt den Fondsanteil zu **90%** des Liquidationserlöses. Dieser ergibt sich allerdings erst nach dem Verkauf der Fondsimmoblie und nach dem Ausgleich aller Forderungen und Verbindlichkeiten. Insofern ist die Höhe des Liquidationserlöses und der Zeitpunkt der Auszahlung ungewiss.

An beide Angebote hält sich die CCI bis zum **15.05.2019** gebunden (Posteingang beim Empfänger entscheidet).

**Bei beiden Angeboten stellt die CCI die Anteilsnehmer von der Nachschusspflicht und im Innenverhältnis von der Nachhaftung gemäß § 736 (2) BGB frei.**

**3. Ersuchen an die FD Treuhand**

Wir bitten Sie, unser vorstehendes Angebot spezifiziert und personalisiert an alle Anteilsnehmer des Fonds zu senden, ergänzt mit einem vorbereiteten Übernahmevertrag, der sofern der Anteilsverkauf gewünscht ist die Wahl zwischen den 2 angebotenen Verkaufsoptionen zulässt.

Bitte kontaktieren Sie \_\_\_\_\_ oder \_\_\_\_\_ für bestehende Fragen zu diesem Angebot.

Yours sincerely,  
**CCI Real Estate B.V.**