



### Kurzprofil

Die TannCAPITAL AG bietet die rechtssichere Teilhabe privater und institutioneller Investoren auf Basis eines nahezu 30-jährigen Know-hows des Managements an lukrativen Immobilieninvestitionen als eigenkapitalbasierte und fortlaufende Projektfinanzierung.

Mit dem innovativen Allokationsprinzip «CASH-IN-Hebel» verwirklicht die TannCAPITAL AG einen einzigartigen Ertrags- und Konzeptansatz bei der Erzielung von Projektgewinnen und Renditen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit.

Flexible und modulare Beteiligungsprogramme passen sich bei einer Mindestvertragsdauer von nur 4 Jahren und einer Einzahl-dauer von gerade einmal 18 Monaten den verschiedensten Investitionszielen an. Interessierte Anleger und Investoren können sich am lukrativen und zugleich sicheren Unternehmenserfolg bereits ab EUR 1.000 einmalig sowie monatlich ab EUR 30 beteiligen.

### Zur Person



**Thomas Smektalla,**  
Vorstand

### Kontakt Daten

TannCAPITAL Private Value AG  
 Karlstrasse 10  
 07546 Gera  
 Telefon: +49 365 8001980  
 Telefax: +49 365 8001981  
 E-Mail: info@tanncapital.de  
 Web: www.tanncapital.de

## Stille Beteiligung - attraktives und planbares Investitionskonzept?



Ein Investment – ob kurzfristig oder langfristig – sollte immer den persönlichen Verhältnissen entsprechend mit Bedacht gewählt und wohlüberlegt sein.

Die Zeiten, in denen stille Beteiligungen im freien Kapitalanlagenmarkt vorwiegend im Rahmen von konstruierten Steuersparmodellen oder Verlustzuweisungskonzepten gepriesen wurden, sind längst vorbei. Es liegt also in der Natur der Sache, sich auf das jeweilige Unternehmenskonzept und die daraus resultierende Sicherheit und Rendite zu konzentrieren. Darüber hinaus sollte sich grundsätzlich jeder Anlageinteressent selbstverständlich auch über Chancen und Risiken im Klaren sein.

Nun wird der stillen Beteiligung teils unterstellt, unseriös und für mitunternehmerische Beteiligungskonzepte ungeeignet zu sein. Als Hauptgründe werden oft genannt: Kein geregelter Markt, keine Kontrolle, keine Handelbarkeit! Ist es wirklich so einfach? Warum brachen Anfang dieses Jahrtausends verbunden mit dem Verlust von Millionen von Anlagegeldern Investmentfonds im Bereich des Neuen Marktes in sich zusammen, trotz Kontrolle, trotz regeltem Markt und der jederzeit möglichen Handelbarkeit? Welchen Einfluss, also welches Mitspracherecht, hatte beispielsweise der Aktionär eines DAX-Unternehmens auf die Erhöhung der Vorstandsgehälter, Firmenausfahrten um die ganze Welt oder die schwarzen Kassen? Weil es eben nicht nur auf die Anlage- oder Rechtsform ankommt, sondern vor allem auf das Management, die Seriosität,

das unternehmerische Investitionskonzept und die Anlagestrategie. Auch Experten widersprechen und betonen in diesem Zusammenhang: „Die stille Beteiligung ist wegen ihrer gesellschafts- und steuerlichen Flexibilität eine ideale Rechtsform, gerade auch für Kapitalanlagemodelle“, machte Professor Dr. Karl-Georg Loritz (Universität Bayreuth) in einem Finanzwelt – Beitrag deutlich. Genau deshalb gestalten gerade auch Profis firmenübergreifende Beteiligungen oft in der Rechtsform einer stillen Gesellschaft. Darum ist auch die stille Gesellschaft neben dem Darlehen die meistgewählte Vertragsform bei gewerblichen Geld- und Beteiligungsgeschäften.

Aber wie kann es darüber hinaus nun gelingen, bei einer guten bis sehr guten Rendite ein Höchstmass an Sicherheit zu gewährleisten? Das wichtigste Sicherheitsmerkmal sollte ein möglichst hoher Eigenkapitaleinsatz sein. Und genau hier liegt das kennzeichnendste Problem. Betrachtet man den aktuellen Anbietermarkt fondsbasierter Anlagemodelle, stellt man fest, dass die meisten Konzepte mit „bedenklich viel Fremdkapital“ finanziert sind. Der Fachjournalist Stefan Loipfinger für 2006 ganz konkret: „Der Fremdkapitalanteil stieg damit wieder auf bedenkliche 58,1%.“ Durchschnittlich beträgt somit der Fremdkapitalanteil aktuell das Doppelte des Eigenkapitals. Wenn die Beteiligung des Anlegers zudem noch durch eine Bank fremdfinanziert ist, was regelmässig der Fall ist, dann wird der bedenkliche Fremdkapitalanteil innerhalb der Gesamtfonds-konzeption noch wesentlich höher. Hinzu kommt, dass natürlich die geld-



gebenden Banken regelmäßig ihre Ansprüche an erster Rangstelle besichern. Im Endeffekt bedeutet dies, dass Immobilienfondsprojekte mit durchschnittlich 58,1% belastet sind. Das sich bei einer Verschlechterung des Investments für den Anleger daraus ergebende Dilemma wächst durch die ebenfalls regelmässig an die Banken sicherheitshalber abgetretenen künftigen Beteiligungszahlungen weiter.

Dass es auch anders geht, zeigt die TannCAPITAL Private Value AG, Deutschlands einzigem eigenkapitalbasierten fortlaufenden Immobilienprojekt-Finanzierungsfonds mit dem innovativen «CASH-IN-Hebel®»-Konzept. Auf Fremdkapital zu verzichten, das ist aus der Sicht der Initiatoren ein schwergewichtiges Hauptargument, um ein Höchstmass an Sicherheit und Flexibilität für den Anleger und Investor zu gewährleisten. Im Management kann man dabei auf nahezu 30 Jahre erfolgreiche Tätigkeit und positive Erfahrung zurückblicken. Mit einem im Geschäftsjahr 2006 erwirtschafteten Anlegergewinn in Höhe von 19,5% übertrifft die Fondsgesellschaft aber auch aktuell die Erwartungen, welche von einem Ertragskorridor von 7–9% ausgegangen waren. Sicher möglich wird dieses Ergebnis durch das im Management der TannCAPITAL AG entwickelte und erstmals in einem Publikumsfonds konsequent umgesetzte Allokationsprinzip «CASH-IN-Hebel®»-Konzept.

Dabei interessant ist das aktuell zu beobachtende wieder erstarkte Interesse grosser Fondsanbieter an Wohnimmobilien. Nicht zuletzt die

Tatsache, dass immer gewohnt wird und Wohnimmobilien das geringere Risiko aufweisen, machen diese Investitionen interessant – ob als Mietertragsobjekt, als Projektierungs- und Verkaufsobjekt. Der signifikante Unterschied zwischen dem Gros der Immobilienfonds und dem Fondskonzept der TannCAPITAL AG macht zudem die Art und Weise der Abwicklung des immobilienbasierten Investitionsgeschäfts aus. Während die meisten Anbieter eine Fondsimmoblie planen, auflegen, finanzieren, sodann das Eigenkapital einwerben, um schließlich das Zielobjekt zu erstellen oder zu erwerben, sieht das Prozedere bei der TannCAPITAL AG in wesentlichen Punkten anders aus. Neben der Vorgabe, dass Investitionen nur aus Eigenkapital erfolgen können, plant die TannCAPITAL AG vorrangig keine langfristigen Immobilienengagements mit Mieterträgen, sondern mit einer schnellen Umsetzung fortlaufender Zielobjekte, vielmehr den kurzfristigen Umschlag des eingesetzten Eigenkapitals.

Das Geschäftsmodell des Unternehmens der TannCAPITAL AG basiert dabei auf dem Know-how sowie den Erfahrungen des Managements aus nahezu 30 Jahren Geschäftstätigkeit und folgt dem einfachen Schema:

- Ankaufentwicklungsfähiger Immobilienliegenschaften
- Projektentwicklung, Planungs- und Genehmigungsphase
- Abverkauf einschliesslich Wertverbesserung
- Durchführung der Entwicklung sowie Verwertung.

Diese Aktivitäten werden ausschliesslich aus Eigenkapital der TannCAPITAL AG und beteiligter stiller Gesellschafter finanziert, ohne hierbei auf Fremdkapital von Kreditinstituten zuzugreifen. Dieses Alleinstellungsmerkmal wird möglich, da sich aufgrund der konzeptbedingten Hereinnahme laufzeitbezogener Kaufpreistraten von Folgeerwerbern das tatsächlich gebundene Eigenkapital bezogen auf die bei Immobilienprojekten erforderliche Gesamtinvestitionssumme reduziert. Dieses innovative «CASH-IN-Hebel®»-Konzept gewährleistet bei einem kurzfristigem Kapitalumschlag bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital attraktive und sichere Projektgewinne.

Atypisch stille Gesellschafter der TannCAPITAL AG sind neben der Teilhabe am Gewinn und Verlust mit schuldrechtlicher Wirkung auch am Vermögen, den stillen Reserven und dem Unternehmenswert der TannCAPITAL AG beteiligt. Typisch stille Gesellschafter erhalten einen laufzeitabhängigen Mindestgewinn sowie eine Übergewinnbeteiligung. In Verbindung mit dem konsequenten Verzicht auf fremdfinanzierte Projektinvestitionen profiliert die TannCAPITAL AG mit dem Allokationsprinzip «CASH-IN-Hebel®» ein signifikantes Alleinstellungsmerkmal im entsprechenden Anbietermarkt.

Aus Sicht der TannCAPITAL AG kann man somit durchaus zusammenfassen: Eine stille Beteiligung an der TannCAPITAL AG ist ein attraktives und planbares Investitionskonzept!



Projekt Castle & Forest, Gera