

## **Recalcico Case studies**

### **Vastgoed Mixfonds**

#### ***Achtergrond***

Het vastgoed mixfonds is een onroerend goed beleggingsfonds, dat sinds 2000 is genoteerd aan Euronext. Het is in de markt gezet door Wagner & Partners, een agressieve financiële intermediair die door haar roekeloze advisering talrijke klanten aan de rand van de afgrond bracht.

#### ***Case-beschrijving***

Het vastgoed mixfonds is voortgekomen uit Interbonds, een beleggingsfonds dat werd beheerd door Theodoor Gilissen. Na de omvorming zorgde Wagner & Partners voornamelijk voor klanten, door ze zogenoemde overwaarde-constructies aan te bieden tot 10 (!) keer hun bruto-inkomen. Doordat er na verloop van tijd meer aanbod dan vraag was naar de participaties heeft de beheerder besloten de inkoop ervan te staken. Dit zorgde voor een enorme koersval van 32 naar 18 euro. Door de verplichte periodieke verkoop van participaties (vanwege rentebetaling en aflossing) zorgde dit bij veel klanten voor financiële problemen.

#### ***Onze rol***

Wij zijn door verschillende partijen benaderd om eens te kijken of de handelwijze van Wagner & Partners wel door de beugel kon. In eerste instantie troffen wij onaanvaardbare belangenverstrengeling en onevenredige hoge beheerskosten als pijnpunten aan. Ten tijde van onze onderzoek werden wij onaangenaam verrast door een dubieus voorstel van de beheerder het (feitelijke) contract met Wagner & Partners af te kopen voor maar liefst 15 miljoen euro (ofwel 3 euro per aandeel). Een beloning die nergens op is gebaseerd en wel erg schril afsteekt bij de financiële pijn die door het toedoen van deze incompetente adviesorganisatie is veroorzaakt. Wij alarmeerden de toezichthouders (Autoriteit Financiële Markten, Euronext en de Nederlandsche Bank) en slaagden erin onder dreiging van een kort geding, dit wanstaltige plan van tafel te krijgen.

#### ***Actuele situatie***

Op 16 december 2003 deden het vastgoed mixfonds en Wagner & Partners hun dubieuze naam in de markt weer eens eer aan door de liquidatie van het fonds aan te kondigen. Hoewel dit op zich goed nieuws is voor beleggers bleek men zonder toestemming vast 15 miljoen euro aan zichzelf (lees: Wagner & Partners) te hebben uitgekeerd. Wij hebben opnieuw alarm geslagen bij de toezichthouders en zullen met juridische procedures de belangen van onze cliënten zo goed mogelijk blijven behartigen.

**Recalcico Beheer B.V.**

Postbus 70

NL-5427 ZH Boekel

Tel: 0492 763600

e-mail: [info@recalcico.nl](mailto:info@recalcico.nl)

web: [www.recalcico.nl](http://www.recalcico.nl)

twitter: [@recalcico](https://twitter.com/recalcico)

Copyright © Recalcico 2013

## **Recalcico Case studies**

Onder dreiging van een door ons aangespannen kort geding dat op 29 december 2003 zou dienen, heeft de beheerder besloten:

- a. De vergadering van 31 december 2003 af te gelasten.
- b. De 15 miljoen euro terug te storten in de kas van het vastgoedmix fonds.
- c. Een advertentie te plaatsen waarin melding gemaakt wordt van de onvolledige en onjuiste informatieverstrekking.
- d. Met de participanten intensief overleg te voeren over de toekomstige strategie en (alternatieven voor) liquidatie.

Wij zijn een inventariserend onderzoek begonnen naar de schade die participanten hebben geleden door de tegenvallende prestaties van het vastgoedmixfonds al dan niet in combinatie met de door Wagner en Partners geadviseerde (financiële) constructies en overwogen juridische stappen te ondernemen.

### **Nadere informatie:**

Frans Faas,  
Recalcico Beheer B.V.  
tel. 0492 763600  
GSM: 06 23122456

### **Recalcico Beheer B.V.**

*Postbus 70  
NL-5427 ZH Boekel  
Tel: 0492 763600  
e-mail: [info@recalcico.nl](mailto:info@recalcico.nl)  
web: [www.recalcico.nl](http://www.recalcico.nl)  
twitter: @recalcico*  
Copyright © Recalcico 2013

## **Recalcico Case studies**

De ontwikkelingen bij het vastgoed mixfonds blijven zich in hoog tempo voltrekken. Op 2 januari werd bekend dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) ons verzoek van enkele weken geleden honoreerde en een 'stille curator' benoemde bij het fonds in de persoon van Mr. J.K. Brandse. In de praktijk betekent dit dat de beheerder terzijde wordt geschoven en alle beleidsbepalingen de goedkeuring behoeven van deze bewindvoerder.

Wij rekenen erop dat door deze beslissing van de AFM:

- a. de dubieuze afkoopsom van 15 miljoen euro tot het verleden behoort waarmee de verwachte liquidatie-uitkering € 3 per participatie hoger uit zal komen.
- b. er snel wordt gepraat met serieus geïnteresseerden om de liquidatie op een ordentelijke manier uit te voeren zodat verliezen voor participanten zoveel mogelijk worden beperkt.

### **Recalcico Beheer B.V.**

*Postbus 70*

*NL-5427 ZH Boekel*

*Tel: 0492 763600*

*e-mail: [info@recalcico.nl](mailto:info@recalcico.nl)*

*web: [www.recalcico.nl](http://www.recalcico.nl)*

*twitter: [@recalcico](https://twitter.com/recalcico)*

*Copyright © Recalcico 2013*