

Private FLEX Fonds 1

DAS ANGEBOT

Anleger können sich mit mindestens 20.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio als Direktmandatisten oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG, Schorndorf, beteiligen. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31. Dezember 2012 ordentlich gekündigt werden (vorzeitige Kündigung bei Vorliegen eines Härtefalles möglich). Das Konzept sieht vor, unmittelbar sowie mittelbar (durch Fondsbeteiligung) Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien zu erwerben. Weitere Investitionen sind in den Segmenten Erdgas/-öl und Wertpapiere bzw. Geldwerte vorgesehen. Kapitalrückflüsse, die aus Mieteinnahmen, Erträgen aus den Fondsbeteiligungen, den Wertpapieranlagen und den Rohstofffonds erwartet werden, sollen circa ab 2020 sukzessive in Wertpapiere und ab 2021 auch in Edelmetalle (in Gold, Silber und Platin) reinvestiert werden.

Das geplante Fondsvolumen (ohne Agio) beträgt 100 Millionen Euro, wovon 50 Millionen Euro auf das Kommanditkapital und 50 Millionen Euro auf das Fremdkapital entfallen. Die Beteiligung ist in drei Varianten möglich. Anleger der Variante „Fix-FLEX“ zahlen nur 52,5 Prozent der Beteiligungssumme (inklusive Agio) sofort ein und erbringen den Rest über 15 Jahre aus der Thesaurierung von Ausschüttungen (fest 5,09 Prozent p.a. bezogen auf die jeweils zum 31.12. eines Jahres geleistete Einlage). Einmalzahler können zwischen den Varianten „Ertrag-FLEX“ und „Cash-FLEX“ wählen. Bei der ersten Variante werden die Ausschüttungen über mindestens fünf Jahre ergebnisberechtigt gesammelt und dann wahlweise in einer Summe ausgezahlt. Die „Cash-FLEX“-Anleger erhalten fünf Jahre lang 5,25 Prozent Ausschüttung pro Jahr (monatliche Auszahlung) und nehmen danach – wie auch die anderen Varianten nach Ablauf der jeweiligen Sonderregelung – an den ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüssen teil.

Initiator ist die FLEX Fonds Capital AG (vormals CF Fonds GmbH), Schorndorf. Die Gesellschaft gehört zur FLEX Fonds-Unternehmensgruppe. Treuhandkommanditistin ist die CURIA Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, die zugleich als Mittelverwendungskontrolleurin fungiert.

ANBIETER

FLEX Fonds Capital AG
Göppinger Str. 19/21
73614 Schorndorf
Telefon: 0 71 81 / 48 37 – 0
Telefax: 0 71 81 / 48 37 – 137
www.flex-fonds.de

DIE G.U.B.-ANALYSE

Erfahrener Initiator

Der geschäftsführende Gesellschafter der heutigen FLEX Fonds-Gruppe, Gerald Feig, legt seit 1989 geschlossene Fonds auf. Bis 1999 platzierte er die Angebote unter der Bezeichnung „Inteco-Fonds“. Laut Leistungsbilanz legte Feig bis Ende 2005 insgesamt 14 Fonds mit einem Volumen von 276 Millionen Euro auf, von denen fünf allerdings – angabegemäß ohne Schaden für Anleger – wieder rückabgewickelt bzw. aufgelöst wurden. Die Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH/DFI (wie die G.U.B. ein Unternehmen der Cash.medien AG) beurteilt die Leistungsbilanz 2005 als gut.

Breite Risikostreuung geplant

Durch eine Vielzahl verschiedener Investitionen wird eine breite Risikostreuung angestrebt. Der Schwerpunkt liegt mit 65 Prozent des verfügbaren Kapitals auf Immobilien. Investitionen in Höhe von 1.106.500 Euro wurden nach Angaben des Initiators bereits getätigt. Die weiteren Investitionen stehen noch nicht fest (Blind Pool). Eine Platzierungsgarantie liegt zwar nicht vor, der bisherige Platzierungsstand (angabegemäß 5,5 Millionen Euro) sowie die Platzierungserfahrung der FLEX Fonds-Gruppe lassen nach G.U.B.-Einschätzung aber erwarten, dass bis Ende 2008 ein adäquates Eigenkapitalvolumen zur Verfügung stehen wird.

Verbindliche Investitionskriterien

Im Gesellschaftsvertrag sind Investitionskriterien fixiert, die insbesondere für Immobilien sehr detailliert sind. Unter anderem dürfen die Objekte bestimmte Preisgrenzen nicht überschreiten: sie müssen in Deutschland liegen, bezugsfertig und grundsätzlich zu mindestens 75 Prozent vermietet sein. Die Öl- und Gasinvestitionen erfolgen planmäßig über eine Tochtergesellschaft mit Sitz im Süden der USA (in Texas). Vorgesehen ist eine Beteiligung der Gesellschaft, unter Einbindung eines erfahrenen Beratungsunternehmens, an Öl- und Gasquellen durch den Erwerb von Produktions- und Förderrechten. Zu allen Investitionen ist die Zustimmung eines Investitionsbeirates notwendig, der allerdings – mit Zustimmung der Treuhänderin – vom Initiator bestimmt wird.

Unternehmerische Beteiligung

Da die Investitionen noch nicht feststehen, bestehen entsprechende Chancen und Risiken. Das gilt insbesondere für die vorgesehenen Öl- und Gasinvestitionen in den USA, auf die aber nur dreizehn Prozent des verfügbaren Kapitals entfallen sollen. Der Erfolg des Fonds hängt neben den allgemeinen Marktentwicklungen insbesondere davon ab, dass es dem Management gelingt, geeignete Zielobjekte zu finden und erfolgreich zu betreuen. Die Prognoserechnung geht – auf Basis der definierten Investitionskriterien – grundsätzlich von vertretbaren Annahmen aus, ist aber wegen der langen Prognosedauer bis 2031 mit ent-

sprechenden Unsicherheiten behaftet. Die Erträge aus den USA sind mit 15 Prozent p.a. und einer hohen Wertsteigerung der dortigen Beteiligung recht ambitioniert angesetzt.

Rechtliche und steuerliche Besonderheiten

Die verschiedenen Ein- und Auszahlungsvarianten ermöglichen die Beteiligung entsprechend den persönlichen Präferenzen. Vor allem Anleger der „Fix-FLEX“- und der „Ertrag-FLEX“-Variante sollten beachten, dass auch in Jahren ohne Barauszahlung steuerpflichtige Ergebnisse entstehen können. Im Jahr 2021 ist der Verkauf der US-Beteiligung vorgesehen, was bei planmäßigem Verlauf zu hohen Erträgen, aber auch zu einer entsprechenden Steuerzahlung führt. Der Prospekt stellt (ohne Rechtsanspruch) in Aussicht, dass Anleger bevorzugt behandelt werden, wenn sie eigene Immobilien oder Beteiligungen an den Fonds verkaufen wollen. Das kann – insbesondere wenn es sich um Anteile an Inteco- oder anderen FLEX-Fonds handelt – zu Interessenkonflikten führen. Positiv ist zu beurteilen, dass die Treuhänderin, die auch die Mittelverwendungskontrolle durchführt, rechtlich nicht mit dem Initiator verflochten ist.

DAS FAZIT

Das Konzept des Private FLEX Fonds 1 sieht eine breite Risikostreuung vor, wobei der Schwerpunkt auf Immobilien in Deutschland liegt. Das Blind-Pool-Risiko wird durch verbindliche Investitionskriterien reduziert. Die Beteiligung ist unternehmerisch geprägt. Der Erfolg hängt insbesondere von den allgemeinen Marktentwicklungen, der Auswahl geeigneter Zielobjekte und der Qualität des laufenden Managements ab. Konzeptgemäß erfordert die Beteiligung entsprechendes Vertrauen in die handelnden Personen.

G.U.B.-Urteil:

gut



■ 55/2007 Private FLEX Fonds 1

KENNZAHLEN¹

Eigenkapital inkl. Agio ² :	51,2 %
Investitionskapital ² :	88,8 %
Fondsbedingte Kosten inkl. Agio ² :	8,5 %
Erwerbsnebenkosten ² :	2,7 %
¹ Bei 100 Millionen Euro Investitionsvolumen.	
² Verhältnis zum Gesamtaufwand (Investitionsvolumen plus fünf Prozent Agio).	

EXISTENZKRITERIEN

Kriterium	Ja	grund-sätzlich	Nein	Anmerkungen
Fondskonzept plausibel	X			
Gesamtfinanzierung/ Mindestvolumen abgesichert		X		Keine Platzierungsgarantie für Mindestvolumen.
Anlegerrechte gewährt	X			Regelmäßige Präsenz-Gesellschafterversammlungen nicht zwingend.
Ordnungsgemäße Mittelverwendung abgesichert	X			
Kein gravierendes Potenzial für Interessenkonflikte	X			

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

	Stärken/Vorteile	Schwächen/Nachteile	Punkte	Urteil
Initiator und Management	Initiator langjährig in Konzeption, Verwaltung und Vertrieb geschlossener Immobilienfonds erfahren. Insgesamt gute Leistungsbilanz.	Erfahrung des Initiators beschränkt sich im Wesentlichen auf deutsche Immobilien. Vermögensverwalter für Wertpapiieranlagen steht noch nicht fest. Teilweise Abweichungen in der Leistungsbilanz.	7,0	++
Investition und Finanzierung	Bereits Investitionen für über eine Million Euro vorgenommen. Detaillierte Investitionskriterien gesellschaftsvertraglich fixiert. Zustimmung zur Auswahl der Investitionsobjekte durch Investitionsbeirat. Fondskosten im Wesentlichen prozentual abhängig vom Platzierungserfolg.	Investitionen stehen noch nicht fest (Blind-Pool-Konzept). Keine Platzierungsgarantie	7,5	++
Wirtschaftliches und steuerliches Konzept	Breite Risikostreuung über Regionen und Branchen angestrebt. Prognoseannahmen grundsätzlich vertretbar.	Unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken und Chancen. Gesamterfolg hängt von geeigneter Investitionswahl und von externen Faktoren ab. Wechselkursrisiko durch Investitionen in den USA möglich. Ergebnisplanung für Öl- und Gasinvestitionen ambitioniert.	7,5	++
Rechtliches Konzept	Flexibilität durch verschiedene Ein- und Auszahlungsvarianten. Treuhandkommanditistin übt das Stimmrecht der Anleger nur bei entsprechender Weisung aus. Einrichtung eines Investitionsbeirates (drei Mitglieder) vertraglich vorgesehen. Unabhängige Mittelverwendungskontrolle.	Jährliche Präsenz-Gesellschafterversammlungen und testierter Jahresabschluss nicht zwingend. Mitglieder des Investitionsbeirates von der Geschäftsführung zu wählen. Geschäftsführung (wie üblich) vom Selbstkontrahierungsverbot gemäß Paragraph 181 BGB befreit. Risiken durch eventuelle Einstufung der Wertpapierinvestitionen als erlaubnispflichtiges Finanzkommissionsgeschäft.	8,0	++
Interessenkonstellation	Treuhandkommanditistin/Mittelverwendungskontrollleurin ist unabhängig vom Initiatorenkreis.	Keine nennenswerte Bareinlage des Initiatorenkreises. Interessenkonflikte beim Ankauf von Beteiligungen von Anlegern möglich. Vergütungen unabhängig vom Erfolg.	7,5	++
Prospekt und Dokumentation	Weitgehend vollständige Leistungsbilanz. Prospekt enthält eine Zusammenfassung der Leistungsbilanz. Mittelverwendungskontrollvertrag im Prospekt abgedruckt.	Leistungsbilanz nicht testiert. Kleinere Darstellungsschwächen.	8,0	++

WICHTIGE HINWEISE ZUR G.U.B.-ANALYSE

Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen: Emissionsprospekt (22. Dezember 2006, Prospektgutachten (11. Februar 2007), Leistungsbilanz per Ende 2005 sowie weitere Unterlagen und Antworten auf Fragen der G.U.B.

- Die G.U.B. analysiert und beurteilt seit 1973 geschlossene Fonds und weitere Angebote des privaten Kapitalmarktes. Die Analyse erfolgt nach der von der G.U.B. entwickelten, eigenen Analysesystematik. Die G.U.B.-Analyse stellt keine Anlageempfehlung dar, sondern ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf den in der Analyse jeweils im Einzelnen aufgeführten Informationsquellen sowie auf den der G.U.B. zum Analysezeitpunkt vorliegenden allgemeinen Marktinformationen. Soweit nicht ausdrücklich anderweitig vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlage-Objekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Änderungen der Verhältnisse und neuere Erkenntnisse sind nicht berücksichtigt.
- Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt nicht. Zu diesem Zweck werden von vielen Anbietern bei Wirtschaftsprüfern Prospektgutachten nach dem einheitlichen Standard IDW S 4 in Auftrag

gegeben. Diese Gutachten dürfen in der Regel aus rechtlichen Gründen in der Analyse nicht erwähnt werden. Interessierte Anleger sollten daher vor einer Beteiligung selbst beim Anbieter erfragen, ob ein solches Gutachten vorliegt.

- Die Beurteilung durch die G.U.B. erfolgt ohne Haftungsobliegen und entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.

- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die Beurteilung durch die G.U.B. bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Angebot ist allein der vollständige Emissionsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird.

- Die Bewertung in der Stärken-Schwächen-Analyse erfolgt in Schritten von 0,5 Punkten auf einer Skala von 0 bis 10 Punkten. Die Vergabe des Teilurteils erfolgt nach folgenden Bewertungsstufen: 0 bis 3,5 Punkte: „-“, 4,0 bis 5,5 Punkte: „+“, 6,0 bis 8,0 Punkte: „++“, 8,5 bis 10 Punkte: „+++“. Das Gesamturteil stellt keinen arithmetischen oder sonstigen Mittelwert der Teilnoten dar, sondern wird von der G.U.B. im Rahmen einer Gesamtwürdigung vergeben. Insbesondere werden die Teilbereiche der Stärken-Schwächen-Analyse an sich, aber auch deren Inhalte dabei - je nach Bedeutung für das konkrete Anlageangebot - möglicherweise von Analyse zu Analyse unterschiedlich gewichtet.

Die Bewertungsstufen für das Gesamturteil:

- | | | | |
|-----|------------|---|--------------------------|
| +++ | = sehr gut | + | = positiv |
| ++ | = gut | - | = nicht platzierungsreif |