

INVESTMENT



PRIVATE FLEX FONDS 1 - BESTER PORTFOLIO-FONDS MIT SCHWERPUNKT IMMOBILIEN

Interview mit Ralph Pawlik, Mitglied des Vorstands der FLEX Fonds Capital AG

INVESTMENT: FLEX Fonds ist seit 20 Jahren im Bereich der Immobilien-Kapitalanlagen erfolgreich am Markt tätig. Seit Beginn der Finanzkrise haben Ihre Umsatzzahlen sogar noch kräftig zugelegt. Sie und Ihre Anleger müssen sich wegen der Finanzkrise offensichtlich keine Sorgen machen, oder doch?

Ralph Pawlik: Die Finanzkrise und ihre Dauer zu unterschätzen, wäre sehr leichtsinnig. Die größten Auswirkungen stehen der Weltwirtschaft möglicherweise noch bevor. Viele Banken sind nach wie vor äußerst restriktiv in der Vergabe von Krediten, wodurch viele Unternehmen vor erheblichen Finanzierungsproblemen stehen. Gerade in dieser Situation zeigen sich die konzeptionellen Vorteile der FLEX Fonds. Es ist zwar prospektiert, dass fünfzig Prozent der Investitionen aus Eigenmitteln finanziert werden. Es kann aber auch teilweise oder im Extremfall ganz auf die Aufnahme von Fremdkapital verzichtet werden. FLEX Fonds sind also von den Geld- und Kreditmärkten weitgehend unabhängig.

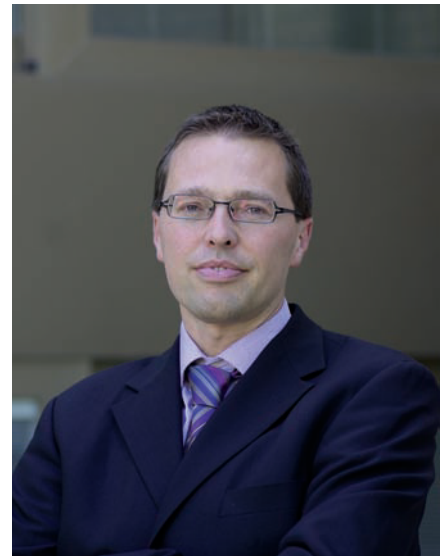
INVESTMENT: Wie ist diese Flexi-

bilität hinsichtlich der Finanzierungsstruktur Ihrer Fonds möglich?

Ralph Pawlik: FLEX Fonds sind rechtlich gesehen Geschlossene Fonds, von der Investitionsweise gleichen sie jedoch Offenen Fonds. Alle Investitionen werden erst nach Vorhandensein von Anlagekapital vorgenommen. Durch die Blindpool-Konstruktion besteht bei diesen Fonds kein Platzierungs- und/oder Investitionsdruck. Somit entsteht zu keiner Zeit ein Platzierungsrisiko und die Fonds können im Prinzip ihre Finanzierungsstruktur frei wählen.

INVESTMENT: Sind noch weitere Sicherheitsmechanismen im Fonds enthalten?

Ralph Pawlik: Flex Fonds investieren unter anderem in mängelfreie, langfristig vermietete, unterbewertete Bestandsobjekte in sog. Mittelzentren. Für jede Investition gibt es verbindliche und nachvollziehbare Preisobergrenzen. Der Anleger profitiert von einer breit gestreuten Portfoliostruktur mit Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien, der Förderung von Erdöl und -gas sowie einem Edelmetall- und Wertpapierdepot.



Ralph Pawlik, Mitglied des Vorstands der FLEX Fonds Capital AG

INVESTMENT: Wie lange sind FLEX Fonds in der Regel in der Platzierungsphase?

Ralph Pawlik: Seit Anfang 2000 wird die Platzierungsphase von FLEX Fonds zeitlich nicht begrenzt, sondern orientiert sich an der Erfüllung der prognostizierten Annahmen. Tendieren Immobilien- und Zinsmarkt längere Zeit seitwärts, könnte es sein, dass ein Fonds über mehrere Jahre platziert wird, weil die Prognoseannahmen nicht durch Markteinflüsse beeinträchtigt werden. Das erklärt, warum die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds größtenteils über den Planwerten verläuft.

INVESTMENT: Ist der Immobilienmarkt und die Inanspruchnahme des Kreditmarktes durch die Finanzkrise also wieder attraktiver geworden?

Ralph Pawlik: Kann man sagen. Das Preisniveau bei deutschen Immobilien ist durch die Finanzkrise unter Druck geraten und bietet sehr gute Einstiegschancen. Außerdem ist das Zinsniveau derzeit ebenfalls sehr attraktiv und steuert sogar auf ein historisches Tief zu. Von diesen beiden



Entwicklungen profitieren unsere Anleger zusätzlich.

INVESTMENT: Wenn wir Ihr Konzept richtig verstanden haben, kann doch der Anleger im Private FLEX Fonds 1 zwischen mehreren Ausschüttungsvarianten wählen?

Ralph Pawlik: Das ist richtig. Der Private FLEX Fonds 1 bietet zum Einen eine monatliche, feste Ausschüttung von 5,25 % p.a. für die ersten fünf Jahre und das abgeltungssteuerfrei! Diese Variante richtet sich in erster Linie an Personen, die sich im Ruhestand oder unmittelbar davor befinden. Des Weiteren gibt es eine Teilzahlervariante, in welcher der Anleger nur knapp die Hälfte seiner Einlage einbringt. Die restliche Hälfte wird innerhalb der folgenden 15 Jahre durch Verrechnung mit einem ebenfalls festgelegten Ausschüttungsanspruch von anfänglich 5,09 % p.a. erbracht. Diese Variante ist auf Personen zugeschnitten, die ihre Zukunftsplanung mittelfristig ausrichten wollen. Und schließlich gibt es den sog. „Klassiker“, eine variable Ausschüttung, die sich ausschließlich am Cash-Flow mit einer prognostizierten Ausschüttung von 5,75% p.a. orientiert.

INVESTMENT: Stand also die Flexibilität bei der Konzeption der Fonds für Sie im Vordergrund?

Ralph Pawlik: Ich denke, hier wird der Name zur Verpflichtung. Flexible, zeitgemäße Anlageprodukte zu entwickeln und zu platzieren war schon immer Ausdruck der FLEX Fonds Firmenphilosophie. Unsere Anleger ha-



ben bei FLEX Fonds grundsätzlich die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung zu festgelegten Abfindungswerten. Darüber hinaus existiert inzwischen ein unternehmensinterner Zweitmarkt, über den der Anleger ebenfalls innerhalb weniger Tage seine Beteiligung veräußern kann und sogar die Chance auf einen über den Planwerten liegenden Veräußerungserlös hat.

INVESTMENT: Also ein rechtlich Geschlossener Fonds, aus dem man jederzeit rauskommt?

Ralph Pawlik: Genau betrachtet eine Kombination aus Geschlossenem und Offenem Fonds, die in dieser Form am Markt einzigartig ist. Wir sind der Meinung, dass Kapitalanlagen mit festgeschriebenen, langen Laufzeiten heutzutage nicht mehr zeitgemäß sind.

INVESTMENT FONDS-ANALYSE PRIVATE FLEX FONDS 1

Der Fonds investiert in ein Portfolio aus den Assetklassen Immobilien, Wertpapier- und Geldmarktanlagen und Rohstoffe. Da die geplanten Investitionen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht feststehen, handelt es sich um einen sog. Blind Pool.

Die Beteiligungsgesellschaft strebt eine breite Streuung der Investitionsmittel an. U.a. ist geplant, vorwiegend die mittelbaren und unmittelbaren Immobilien-Investitionen (sowohl mit gewerblicher wie wohnwirtschaftlicher Nutzung) über den Sekundärmarkt zu tätigen, da dieser oftmals günstigere Einstiegsmöglichkeiten bietet. Dabei kommt auch der Erwerb der verstärkt von den Sanierungsabteilungen deutscher Großbanken angebotenen Objekte (sog. Revitalisierungsobjekte) in Betracht.

Der Anleger kann sich mittelbar als Treugeber über eine als Treuhandkommanditistin zwischengeschaltete Steuerberatungsgesellschaft an der Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co KG beteiligen. Der Anleger hat die Möglichkeit, sei-

PRODUKT STAMMDATEN

STATUS	IN PLATZIERUNG
ANBIETER	FLEX FONDS CAPITAL AG
WÄHRUNG DES FONDS	EUR
VERÖFFENTLICHUNGSDATUM	19.01.2007 ERSTVERÖFFENTLICHUNG
PROSPEKTDATUM	GEÄNDERT MIT PROSPEKTNACHTRAG VOM 22.05.2009
SEGMENT	SONSTIGE
EINKUNFTSART	VERMIETUNG UND VERPACHTUNG; KAPITALVERMÖGEN
RECHTSFORM	GMBH & CO. KG
AGIO	5,00%
LAUFZEITENDE DER PROGNOSERECHNUNG	31.12.2031
GEPLANTE FONDSAUFÖSUNG	UNBESTIMMT
GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN (EXKL. AGIO)	100,00 MIO. EUR
EIGENKAPITALVOLUMEN (EXKL. AGIO)	50,00 MIO. EUR
MINDESTZEICHUNGSSUMME	20.000,00 EUR

ne Investition (Beteiligungssumme) einmalig zu erbringen (Varianten Ertrag-FLEX oder Cash-FLEX) oder im Zuge einer Teilzahlervariante in Höhe von 47,5 % seiner Beteiligungssumme (Variante Fix-FLEX). Hinzu kommt jeweils ein sofort

fälliges Agio in Höhe von 5 % bezogen auf die gesamte Beteiligungssumme. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt 20.000,00 EUR.

Zur Auswahl stehen eine monatliche Ausschüttung auf Basis von 5,25 % p.a. (Variante Cash-FLEX) oder eine jährliche, thesaurierende Ausschüttung, die sich an der Prognose von 5,75 % p.a. (Variante Ertrag-FLEX) orientiert. In der Variante Fix-FLEX wird der Restbetrag mit den Ausschüttungsansprüchen verrechnet. Bei planmäßigem Verlauf ist der anfänglich nicht eingezahlte Betrag i.H.v. 52,5 % der Beteiligungssumme nach 180 Monaten ausgeglichen. Das entspricht einem Ausschüttungssatz von 5,09 % p.a. bezogen auf die geleisteten Einlagen.



BENCHMARK-ANALYSE	
SUBSTANZQUOTE	91,50%
KUMULIERTE AUSSCHÜTTUNG EXKL. VERKAUFSERLÖS	220,50%
EIGENKAPITALQUOTE	51,22%
FREMDKAPITALQUOTE	48,78%
WEICHKOSTENFAKTOR EXKL. AGIO BEZOGEN AUF DAS GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN	6,21%
WEICHKOSTENFAKTOR EXKL. AGIO BEZOGEN AUF DAS EIGENKAPITAL	12,42%
WEICHKOSTENFAKTOR INKL. AGIO BEZOGEN AUF DAS GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN	8,50%
WEICHKOSTENFAKTOR INKL. AGIO BEZOGEN AUF DAS EIGENKAPITAL	16,59%

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN		
Mittelverwendung		
INVESTITIONSGEGENSTAND + NEBENKOSTEN	93.789.326 EUR	
FONDSKOSTEN	8.710.424 EUR	
LIQUIDITÄTSRESERVE	-	
GESAMT	102.499.750 EUR	
Mittelherkunft		
EIGENKAPITAL	50.000.000 EUR	
FREMDKAPITAL	50.000.000 EUR	
AGIO	2.499.750 EUR	
GESAMT	102.499.750 EUR	
PROGNOSERECHNUNG		
Jahr	Ausschüttung (EUR)	Tilgung Fremdkapital
2007	5,75	0
2008	5,75	69.453
2009	5,75	1.781.283
2010	5,75	1.113.257
2011	5,75	1.181.065
2012	5,75	1.253.005
2013	5,75	1.303.969
2014	5,75	1.323.835
2015	6,00	1.405.200
2016	6,00	1.491.575
2017	6,00	1.580.152
2018	6,50	1.547.376
2019	7,50	1.200.157
2020	7,50	800.279
2021	10,00	33.949.395
2022	11,00	0
2023	11,00	0
2024	12,00	0
2025	13,00	0
2026	13,00	0
2027	13,00	0
2028	13,00	0
2029	13,00	0
2030	13,00	0
2031	13,00	0
GESAMT	220,50	50.000.000





Objektbeispiele des Private FLEX Fonds 1

Die Beurteilung: In einem Ausleseverfahren nimmt die Redaktion die Initiatoren unter die Lupe: Erfahrung, finanzieller Hintergrund, Anlegerfreundlichkeit, Platzierungskraft und Leistungsbilanz sind die Kriterien für das Initiatoren-Rating sowie die Beurteilung ihrer Fondsprodukte.

Die INVESTMENT-Ratings haben einen umso höheren Stellenwert als das Magazin im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes Pflichtlektüre für Investoren, Banker, Berater, Vermögensverwalter und alle an der Vermittlung von Kapitalanlagen beteiligten Personen sein sollte.

„So geht der BGH (Entscheidung vom 13.01. 2000) davon aus, dass INVESTMENT Pflichtlektüre für den obigen Personenkreis ist: „Sowohl der Anlageberater, Banker, als auch der Anlagevermittler mit besonderer

Vertrauensstellung gegenüber seinen Kunden, den Investoren, muss zwingend alle Berichte in INVESTMENT gegenüber seinen Kunden, den Investoren bzw. Kapitalanlegern ungefragt und unaufgefordert offenbaren“, kommentieren Experten die einschlägige Rechtslage. Der BGH erwartet vom Anlageberater, dass er die Prospektunterlagen auf Informationslücken und innere Schlüssigkeit überprüft.“

Daneben besteht die Pflicht, INVESTMENT als Fachpublikation laufend auszuwerten.

Der Anlageberater hat die Pflicht, sich selber die entsprechenden Informationen eigenhändig zu verschaffen.

Verstößt ein Berater und Vermittler gegen seine Sorgfaltspflicht, so haftet er bis zu 10 Jahre für die Verletzung von Erkundigungs- bzw. Aufklärungspflichten.

Es handelt sich dabei um ständige Rechtsprechung, wie zahlreiche Entscheidungen belegen (vgl. u.a. BGH vom 6.7.1995, 17.10.1989, OLG Thüringen 29.10.1997, OLG München 19.06.1996, OLG Düsseldorf 30.03.1995, (6.6.1992).

Mittels unserer Benchmark-Analyse ergibt sich summa summarum eine sehr gute Beurteilung. INVESTMENT kann den Private FLEX Fonds 1 bestens empfehlen und zeichnet den Fonds deshalb als besten Portfolio-Fonds (mit Schwerpunkt Immobilien) des Jahres aus, so die Fonds-Experten von INVESTMENT, im Verbund der Time Warner Gruppe, die internationale Vergleichsparameter angelegt haben.

Die INVESTMENT-Redaktion beurteilt den Private FLEX Fonds 1 mit „sehr gut“.