

## ANSPAR FLEX FONDS 2 GMBH & CO. KG – BESTER ANSPARFONDS

# Völlig unabhängig von den Geld- und Kreditmärkten

## Interview mit Gerald Feig, Vorstand FLEX Fonds Capital AG

**INVESTMENT:** Warum sind Sachwerte jetzt besonders zu empfehlen?

**Gerald Feig:** Sachwerte wie Immobilien, Rohstoffe oder Edelmetalle haben sich über alle Krisenzeiten der Vergangenheit hinweg als eine der sichersten und werthaltigsten Vermögensanlagen erwährt. Momentan ist ein gestiegenes Mißtrauen der Verbraucher in die Investmentmärkte zu verzeichnen. Verursacht wurde dies durch die Bankenkrise und die Börsenbaisse der vergangenen Monate. Gerade in solchen Zeiten ist der Trend der Anleger weg von den Wertpapiermärkten und in die Sachwerte besonders deutlich zu erkennen.

**INVESTMENT:** Was macht Geschlossene Fonds als Assetklasse börsenkrisenresistent?

**Gerald Feig:** Kapitalanlagen in Form von Geschlossenen Fonds, meist als KG-Fonds konzipiert, werden nicht an Börsen gehandelt und sind daher von den oftmals turbulenten Ausschlägen an den Börsenplätzen weitgehend unberührt. Ihre Investitionen, im Falle der FLEX Fonds in Immobilien, Förderung von Erdöl und -gas und Edelmetalle beschreiben meistens die gegenläufige Entwicklung zu den Wertpapiermärkten und entwickeln sich in Zeiten einer Börsenbaisse oft am besten. Wenn der Schwerpunkt der Investitionen der Geschlossenen Fonds wiederum in Immobilien liegen, dann sind Immobilienwerte ohnehin autark von den Ausschlägen an den Börsenplätzen. Vermietet ist vermietet.

**INVESTMENT:** Was sind die besten antizyklischen Investments?

**Gerald Feig:** Investitionen haben immer dann eine vielversprechende Aussicht auf Erfolg, wenn sie antizyklisch vorgenommen werden. Mit anderen Worten, wenn sie zu Beginn einer Preissteigerung erfolgen. Dies gilt auch für Immobilieninvestitionen.

Die Investitionen in FLEX Fonds erfolgen zu unterbewerteten Preisen vorwiegend am Sekundärmarkt zu exakt festgelegten Höchstpreisen, die

nicht überschritten werden dürfen. Insofern sind auch FLEX Fonds als antizyklisches Investment zu sehen.

**INVESTMENT:** Welche Chancen eröffnen sich für den Anleger durch Ihre Fonds?

**Gerald Feig:** Die Chancen bestehen nicht nur in der Investition in krisenfeste Sachwerte zu unterbewerteten Kriterien. Fallen die Immobilienpreise in Folge der bestehenden Kreditklemme bei Immobilieninvestitionen aller Art, so kommt dies den eigenkapitalorientierten Fonds entgegen, weil eine Unabhängigkeit zu den Finanzmärkten besteht. Sofern sich die Möglichkeit eines Finanzierungshebels durch einen maximal 50-prozentigen Anteil von Fremdkapital auf Ebene des jeweiligen Fonds ergibt, wird diese genutzt, muss aber zwingend sein. Der fallende Zins korrespondiert grundsätzlich mit der Chance, eine hohe Tilgung des Fremdkapitals vorzunehmen. Eine weitere signifikante Chance besteht momentan, und aus unserer Sicht auch in den kommenden Monaten, durch das besonders attraktive - weil niedrige - Preisniveau bei deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilien, dem Investitionsschwerpunkt der FLEX Fonds, und durch die sehr attraktiven Erträge aus der Förderung von Erdöl und -gas aus den USA. Die Erträge hieraus fließen den FLEX Fonds und damit den Anlegern direkt über eine hundertprozentige Tochtergesellschaft in den USA, der FLEX Fund Oil & Gas Inc., zu. Diese beteiligt sich direkt an der Förderung von Öl- und Gasvorkommen.

**INVESTMENT:** Wie ist die Krisenabsicherung der Anlagen gewährleistet?

**Gerald Feig:** FLEX Fonds sind rechtlich gesehen Geschlossene Fonds, konzeptionell gleichen sie eher den Offenen Fonds. Sämtliche Investitionen werden erst nach Vorhandensein der Mittel durchgeführt. Durch die Blind-Pool-Lösung hat der Fonds die Möglichkeit, die Aufnahme von Fremdkapital zeitlich zu verschieben. Da das Zinsniveau momentan sehr niedrig ist und



**Gerald Feig,  
Vorstand FLEX Fonds Capital AG**

weitere Zinssenkungen aufgrund der schlechten Konjunkturlage zu erwarten sind, sind durch die Fremdkapitalaufnahme zu einem späteren Zeitpunkt weitere Vorteile für die wirtschaftliche Entwicklung von FLEX Fonds zu erwarten. Im Notfall kann auch auf die Aufnahme von FK gänzlich verzichtet werden. Damit sind FLEX Fonds im Prinzip völlig unabhängig von den Geld- und Kreditmärkten.

**INVESTMENT:** Wie ist die Wertentwicklung der Investments?

**Gerald Feig:** Das Konzept der FLEX Fonds ist bereits seit 2001 in der Platzierung und weist seither eine über den Planwerten verlaufende wirtschaftliche Entwicklung auf. Dies wird besonders anhand des Geschäftsberichts des ersten Fonds, des Anspar FLEX Fonds 1 deutlich. Dieser wurde von 2002 bis Ende 2006 platziert und mit einem Gesamtvolumen von rund 212 Mio. Euro geschlossen. Den aktuellen Geschäftsbericht 2007 erhalten Sie unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) / Produktcenter / Anspar FLEX Fonds 1 oder auf Wunsch auch per Post.

## INVESTMENT FONDS-ANALYSE ANSPAR FLEX FONDS 2 GMBH & CO. KG

Der Fonds investiert in ein Portfolio aus den Bereichen Immobilien, Wertpapier- und Geldwertinvestitionen und Rohstoffe. Da die geplanten Investitionen in Immobilien, Fondsbeiträgen, Wertpapier- und Geldwertanlagen sowie Rohstoffe zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch nicht feststehen, handelt es sich um einen 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, vergünstigt über den Sekundärmarkt zu tätigen. Dabei bietet sich auch der Erwerb, der verstärkt von den Sanierungsabteilungen deutscher Großbanken angebotenen Objekte (sog. Revitalisierungsobjekte) an. Ebenfalls über den Sekundärmarkt ist geplant, in bereits bestehende geschlossene Fondsgesellschaften zu investieren, deren Investitionsschwerpunkt wiederum

die Immobilie ist. Mit dem Investitionssegment Erdgas/öl sollen weitere Ertragschancen generiert werden. Die Energierohstoffe Öl und Gas werden, trotz intensiver Bemühungen diese zu ersetzen, auf absehbare Zeit die wichtigsten Energieträger für die Weltwirtschaft bleiben. Ein weiterer Teilbereich der Rohstoffinvestition ist die Anlage in Edelmetalle. Hierbei wird direkt Gold, Silber und Platin erworben und eingelagert. Darüber hinaus werden vorhandene Mittel auch in bestimmte Wertpapiere bzw. Geldwerte investiert, deren Nutzen in erster Linie in der Sicherung des Substanzvermögens und in zweiter Linie in der Erwirtschaftung von Erträgen aus Kapitalvermögen zu sehen ist. Die hierfür vorgesehenen Mittel werden bis max. 50% in Anteile an Aktienfonds (europäische Aktien) sowie schwerpunktmäßig in festverzinsliche Wertpapiere europäischer Emittenten bzw. in Investmentfonds mit entsprechenden Anlagekriterien investiert.

### DIE ECKDATEN DES FONDS AUF EINEN BLICK

Status	in Platzierung
ANBIETER	FLEX FONDS CAPITAL AG
WÄHRUNG DES FONDS	EUR
VERÖFFENTLICHUNGSDATUM	15.02.2007
PROSPEKTDATUM	15.02.2007
SEGMENT	SONSTIGE
EINKUNFTSART	DIVERSE EINKÜNFT
RECHTSFORM	GMBH & CO. KG
AGIO	5,00%
LAUFZEITENDE DER PROGNOSERECHNUNG	31.12.2031
GEPLANTE FONDSAUFLÖSUNG	UNBESTIMMT
GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN (EXKL. AGIO)	100,00 MIO. EUR
EIGENKAPITALVOLUMEN (EXKL. AGIO)	50,00 MIO. EUR
MINDESTZEICHNUNGSSUMME	10.000,00 EUR

### INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN

Mittelverwendung	
INVESTITIONSGEGENSTAND + NEB...	93.789.330,00 EUR
FONDSKOSTEN	8.710.420,00 EUR
GESAMT	102.499.750,00 EUR
Mittelherkunft	
EIGENKAPITAL	50.000.000,00 EUR
FREMDKAPITAL	50.000.000,00 EUR
AGIO	2.499.750,00 EUR
GESAMT	102.499.750,00 EUR

Jahr	Ausschüttung (%)	Tilgung (EUR)
2007	5,75	92.790,00
2008	5,75	628.355,00
2009	5,75	1.071.824,00
2010	5,75	1.137.366,00
2011	5,75	1.206.916,00
2012	5,75	1.280.718,00
2013	5,75	1.359.034,00
2014	5,75	1.442.139,00
2015	6,00	1.530.325,00
2016	6,00	1.623.904,00
2017	6,00	1.640.376,00
2018	6,50	1.200.796,00
2019	7,50	799.876,00
2020	7,50	838.220,00
2021	10,00	34.147.360,00
2022	11,00	0,00
2023	11,00	0,00
2024	12,00	0,00
2025	13,00	0,00
2026	13,00	0,00
2027	13,00	0,00
2028	13,00	0,00
2029	13,00	0,00
2030	13,00	0,00
2031	13,00	0,00
GESAMT	220,50	49.999.999,00

Der Anleger kann sich mittelbar als Treugeber über die an der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG beteiligen. Der Anleger hat die Möglichkeit, seine Investition (Beteiligungssumme) durch eine Soforteinlage in Höhe von 10% und den Rest in - wahlweise - 60, 120 oder 180 gleich hohen Teilbeträgen zu tätigen (Variante M). Hinzu kommt ein sofort fälliges Agio in Höhe

von 5% bezogen auf die gesamte Beteiligungssumme. Alternativ hat der Anleger aber auch die Möglichkeit, sowohl das zu leistende Agio als auch die Beteiligungssumme in - wahlweise - 60, 120 oder 180 monatlichen Teilbeträgen einzuzahlen (Variante O). In diesem Fall erhöht sich das Agio von 5% auf 8% bezogen auf die Beteiligungssumme.



SUBSTANZQUOTE	91,50%
KUMULIERTE AUSSCHÜTTUNG EXKL. VERKAUFSERLÖS	220,50%
EIGENKAPITALQUOTE	51,22%
FREMDKAPITALQUOTE	48,78%
WEICHKOSTENFAKTOR EXKL. AGIO BEZOGEN AUF DAS GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN	6,06%
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	17,42%



**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, das INVESTMENT Pflichtlektüre für den obigen Personenkreis ist: „Sowohl der Anlageberater, Banker, als auch der Anlage-

vermittler 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. Aufklärungs-

pflichten.

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 Flex Fonds 2 bestens empfehlen und zeichnet den Fonds deshalb als besten internationalen Portfolio-Fonds des Jahres aus, so die Fonds-Experten von INVESTMENT, im Verbund der Time Warner Gruppe, die internationale Vergleichsparameter angelegt haben.

**Die INVESTMENT-Redaktion beurteilt Flex Fonds 2 mit „sehr gut“.**

