

FLEX Fonds-Gruppe

Initiator

CF Fonds GmbH

Göppinger Straße 19/21
73614 Schorndorf
Telefon: 07181 / 4837 - 0
Telefax: 07181 / 4837 - 137
Internet: www.flex-fonds.de

Die Leistungsbilanz enthält auch Fonds, bei denen die Inteco Holding GmbH, die nach DFI-Kennziffer ebenfalls von Gerald Feig geführt wurde, als Initiator angegeben ist. Die CF Fonds GmbH ist laut Leistungsbilanz aus der Inteco Fonds GmbH "hervorgegangen", wobei genaue Angaben zu diesem Übergang sowie zu dem Verbleib der Inteco Holding nicht enthalten sind. Daneben sind Eckdaten zu Fonds aufgeführt, die von Feig lediglich platziert (nicht: initiiert) wurden und die nicht Gegenstand dieser Analyse sind.

Sitz: Schorndorf
Gründungsjahr: 1998
Stammkapital: 25.565 Euro
Geschäftsführer: Gerald Feig

Gesellschafter: Gerald Feig

Verbundene

Unternehmen:

GF Konzeption & Marketing GmbH
GF Beteiligungsgesellschaft mbH
PF Private Finance GmbH & Co. KG
KF Eventmarketing
Ahlsen Objektverwaltung GmbH & Co. KG

Analyse-Grundlage: Leistungsbilanz 2004 vom September 2005

Executive Summary



Emissionserfahrung: Die CF Fonds GmbH ist – unter Berücksichtigung der Inteco-Fonds – ein erfahrener Initiator.



Vollständigkeit: Die Leistungsbilanz ist überwiegend vollständig.



Investition und Exits: Die Investitionspläne wurden durchweg eingehalten. Die Rückabwicklung/Auflösung von Fonds wurde sauber und sogar mit Überschüssen durchgeführt.



Zielerreichung: Die Überschüsse sind im Hinblick auf die Marktentwicklung noch vergleichsweise hoch. Den Ausschüttungen stehen zum Teil reduzierte Reserven und „Sonderumlagen“ gegenüber.

-

Testat: Die Leistungsbilanz ist nicht testiert.



Gesamtbewertung: Eine gute Leistungsbilanz

Fazit

Gerald Feig kann mit mehr als 15 Jahren Emissionstätigkeit durchaus als sehr erfahrener Initiator gelten. Anzahl und Volumen der platzierten Fonds sind aber vergleichsweise gering. Eine Herausforderung war insbesondere die überraschende Kündigung der Kreditzusagen durch die Berliner Volksbank Ende 1999. Die saubere Rückabwicklung des betroffenen Inteco-Fonds spricht für Feigs Management-Kompetenz. Auch der erste Fonds nach dem Neustart wurde wieder aufgelöst, was – mit Überschüssen für die Anleger – gelang. Die erwirtschafteten Einnahmeüberschüsse liegen in der Summe zwar gut 15 Prozent unter Plan, für überwiegend ostdeutsche Objekte ist das aber noch ein vergleichsweise guter Wert. Unglücklich ist die Darstellung hinsichtlich der Ausschüttungen, denen zum Teil „Sonderumlagen“ gegenüber stehen.

Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet Leistungsbilanzen von Initiatoren geschlossener Fonds nach dem Informationswert sowie dem in der Leistungsbilanz dokumentierten Erfolg des Initiators. In vier Kategorien stellt das DFI jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Leistungsbilanz bzw. der Initiatorleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse basiert ausschließlich auf den in der Leistungsbilanz veröffentlichten Informationen, welche von der DFI GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft werden. Außerhalb der Leistungsbilanz bzw. nach Drucklegung der Leistungsbilanz veröffentlichte oder verfügbare Informationen finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie in der Analyse ausdrücklich erwähnt sind. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet die Entwicklung bisheriger Fonds des Initiators in der Vergangenheit. Sie trifft keine Aussagen zur Qualität und den Erfolgsaussichten seiner aktuellen oder zukünftigen Angebote und enthält keine Bonitätsprüfung. Mit der DFI-Leistungsbilanz-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Beurteilung durch die DFI GmbH erfolgt ohne Haftungsobliegenheit.

Bewertungsstufen

sehr schwach



schwach



befriedigend



gut



sehr gut



ausgezeichnet



Emissionserfahrung *

Gerald Feig hat mit der Inteco und der CF Fonds GmbH seit 1989 insgesamt 14 Fonds aufgelegt. Davon musste ein Fonds wegen der unerwarteten Kündigung von Kreditzusagen seitens der Berliner Volksbank - angabegemäß ohne Verschulden des Initiators oder des Treuhänders - wieder rückabgewickelt werden. Aus dem gleichen Grund wurden drei Fonds wieder aufgelöst, bei denen noch keine Anleger beigetreten waren. Eine weitere Auflösung erfolgte mit einstimmigen Gesellschafterbeschluss, nachdem ein lukratives Kaufangebot für eines der beiden Fondsobjekte vorlag und nach Problemen mit dem anderen Fondsobjekt. Inklusiv der rückabgewickelten/aufgelösten Fonds summiert sich das Eigenkapital auf etwa 195 Millionen Euro.

Fazit Emissionserfahrung: Die CF Fonds GmbH ist – unter Berücksichtigung der Inteco-Fonds – ein erfahrener Initiator.

Branche	erster Fonds	Anzahl Fonds	Gesamtinvestition	Eigenkapital
Immobilien Deutschland	1989	9	141.680.462	91.680.462
Gesamt	1989	9	141.680.462	91.680.462

*inkl. des bisherigen Volumens des Anspar Flex Fonds 1; ohne den rückabgewickelten und die aufgelösten Fonds.

Die Bewertung erfolgt anhand der Dauer der Emissionstätigkeit sowie Anzahl und Volumen der bisherigen Fonds des Initiators. Berücksichtigt wird auch die Positionierung zur Emissionserfahrung anderer Häuser der jeweiligen Branche.

Vollständigkeit

Die Daten zu den einzelnen Fonds sind gemäß dem Antwortbogen zum DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog aufbereitet und insofern vollständig. Auch auf die Rückabwicklungen/Auflösungen wird detailliert eingegangen. Angaben zu der Unternehmensgruppe und den verantwortlichen Personen fehlen hingegen fast ganz. Die Erläuterungen zu den platzierten Fonds beziehen sich nahezu ausschließlich auf die Vermietungssituation. Angaben zu der Entwicklung nach dem Stichtag und den weiteren Aussichten sind nicht enthalten. Insgesamt lässt sich die bisherige Entwicklung der Fonds aber durch die Daten, die allerdings nicht durch einen Wirtschaftsprüfer testiert wurden und die nicht in allen Fällen ohne zusätzliche Informationen schlüssig sind (siehe Zielerreichung), recht gut nachvollziehen.

Fazit Vollständigkeit: Die Leistungsbilanz ist überwiegend vollständig.

	DFI-Anforderungen erfüllt?		
	ja	teilweise	nein
Allgemeine Angaben			
Angaben zur Unternehmensgruppe		•	
Angaben zu den verantwortlichen Personen	•*		
Abbildung aller emittierten Fonds			•**
Angaben zu rückabgewickelten Fonds	•		
Angaben über laufende Emissionen	•		
Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung			
Soll-/Ist-Vergleich Investitionsphase	•		
Erläuterungen zu Abweichungen		•	
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase	•***		
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand	•		
Entwicklung nach Stichtag/Aussicht			•

* gemäß separat nachgereichtem Lebenslauf ** Keine explizite Angabe dazu in der Leistungsbilanz *** Angaben zu „Sonderumlagen“ fehlen.

Die Bewertung bestimmt sich nach der Vollständigkeit der Leistungsbilanz gemäß dem DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog. Das Fehlen oder Vorliegen von Informationen wird entsprechend der Relevanz für den Informationsgehalt der Leistungsbilanz gewichtet.

Investition und Exits

Bei allen voll platzierten Fonds wurde der Investitionsplan eingehalten, in drei Fällen unterstützt durch eine Garantie. Bei dem noch nicht voll platzierten Anspar Flex Fonds 1 waren die nicht Substanz bildenden Kosten bis Ende 2004 allerdings prozentual höher als geplant. Die Verlustzuweisungen fielen nur bei einem Fonds etwas (zwei Prozentpunkte) niedriger aus als geplant. Die Rückabwicklung bzw. Auflösung von Fonds, denen bereits Anleger beigetreten waren, brachten im Schnitt einen Überschuss von 23,7 Prozent. Insbesondere die saubere Rückabwicklung des Inteco Fonds 124, der durch die Kreditkündigung betroffen war, ist dem Initiator hoch anzurechnen.

Fazit Investition und Exits: Die Investitionspläne wurden durchweg eingehalten. Die Rückabwicklung/Auflösung von Fonds wurde sauber und sogar mit Überschüssen durchgeführt.

Branche	Investitionsvolumen (Anzahl Fonds *)			Steuerliches Ergebnis (Anzahl Fonds *)			Exits** (Durchschnittswerte)	
	geringer	Im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Kapitalrückfluss
Immobilien Deutschland	0	8	0	2	5	1	2	123,7%
Gesamt	0	8	0	2	5	1	2	123,7%

* Nur vollständig platzierte und nicht rückabgewickelte/aufgelöste Fonds. ** Rückabwicklung/Auflösung von Fonds, denen bereits Anleger beigetreten waren.

Im Plan = Planwert +/- 5%. Steuerliches Ergebnis = anfängliche Verlustzuweisungen. Kapitalrückfluss = Gesamtrückfluss inklusive Rückführung der Einlage.

Zielerreichung*

Die acht voll platzierten und noch bewirtschafteten Fonds haben bisher in der Summe 84,2 Prozent der geplanten Überschüsse erwirtschaftet. Vor dem Hintergrund, dass die Mehrzahl der Objekte in Ostdeutschland liegt und sich der Markt sehr schwach entwickelt hat, ist das ein vergleichsweise hoher Wert. Bei den in der Leistungsbilanz ausgewiesenen Ausschüttungen liegt die Quote fast zwölf Prozentpunkte höher. Sie wurden zum Teil aus der Liquiditätsreserve finanziert. Diese liegt durchweg unter Plan (außer beim Inteco 126, bei dem wie geplant keine Reserve vorgehalten wird). In der Summe betragen die Reserven nur etwa zehn Prozent der Planwerte. Zudem stehen den Ausschüttungen bei drei Fonds „Sonderumlagen“ gegenüber, die bei den Anlegern zur Finanzierung außerplanmäßiger Kosten eingefordert wurden. Problematisch ist, dass diese zusätzlichen Einzahlungen in der Leistungsbilanz nicht aufgeführt sind, sondern dem DFI nur auf die Anfrage mitgeteilt wurden. Da die Fonds ausschließlich mit Eigenkapital finanziert wurden, entfallen Angaben zum Fremdkapitalstand.

Fazit Zielerreichung:

Die Überschüsse sind in Hinblick auf die Marktentwicklung noch vergleichsweise hoch. Den Ausschüttungen stehen zum Teil reduzierte Reserven und „Sonderumlagen“ gegenüber.

Branche	kumulierte Ausschüttungen**				Stand Fremdkapital		
	Anzahl Fonds			absolut	Anzahl Fonds		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	besser	im Plan	schlechter
Immobilien Deutschland	2	3	3	95,9%	-	-	-
Gesamt	2	3	3	95,9%	-	-	-
Branche	kumulierter Überschuss*				Stand Liquiditätsreserve		
	Anzahl Fonds			absolut	Anzahl Fonds		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	über Plan	im Plan	unter Plan
Immobilien Deutschland	1	1	6	84,2%	0	0	7
Gesamt	1	1	6	84,2%	0	0	7

* Nur voll platzierte und nicht rückabgewickelte/aufgelöste Fonds ** „Sonderumlagen“ (Einzahlungen) der Anleger nicht berücksichtigt.

Im Plan = Planwert +/- 5%. Absolut Ist zu Plan = Summe aller Ist-Werte zu Summe aller Soll-Werte (jeweils absolute Werte) über alle Fonds. Überschuss = Liquider Überschuss vor Ausschüttung und Tilgung.