

## Gain 21 TriFlex Fonds

### DAS ANGEBOT

Anleger können sich ab 9.900 Euro plus sechs Prozent Agio – zahlbar in monatlichen Raten zu je 50 Euro zuzüglich 900 Euro Sonderzahlung – als Direktkommanditisten oder über eine Treuhänderin wahlweise für 15 oder 20 Jahre an der Gain 21 TriFlex GmbH & Co. KG, Markdorf, beteiligen. Die Beteiligungen können grundsätzlich ohne weitere Ratenzahlungen verlängert werden. Eine vorzeitige Kündigung ist nicht vorgesehen. Die Gesellschaft hat eine Laufzeit bis Ende 2028, die bis zu dreimal um jeweils ein Jahr verlängert werden kann.

Die Beteiligungsgesellschaft plant zu maximal jeweils 40 Prozent in Private Equity- und Schiffs- sowie zu mindestens 20 Prozent in Immobilienspezifischen zu investieren. Zum Zeitpunkt der Prospektlegung waren noch keine Beteiligungsvereinbarungen mit Zielfonds geschlossen. Sechs bis zehn ausgewählte Private Equity-Fonds erwerben planmäßig mit Unterstützung der Swiss Equities AG, Zürich/Schweiz, vorrangig in Europa und Nordamerika außerbörsliche Beteiligungen an jeweils 15 bis 30 Unternehmen. Schiffs- und Immobilienfondsbeteiligungen sollen am Zweitmarkt erworben werden.

Das geplante Fondsvolumen beträgt 35 Millionen Euro plus sechs Prozent Agio. Die Finanzierung soll ausschließlich aus Eigenkapital erfolgen. Rückflüsse an die Anleger ergeben sich planmäßig aus der Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen und laufenden Erträgen aus Bewirtschaftung. Eine konkrete Prognoserechnung enthält der Prospekt nicht. Für den Zeitraum von der Einzahlung der ersten Einzahlungsraten bis zur Schließung des Fonds erfolgt eine Vorzugsverzinsung von 4,0 Prozent p.a. auf die geleistete Einlage. Ausschüttungen sollen erfolgen, sobald die freie Liquidität mindestens fünf Prozent des Gesellschaftskapitals beträgt.

Initiator ist Kapitalpflege AG & Co. Gesellschaft für innovative Anlagen KG, Markdorf. Als Treuhänderin fungiert die SIA Beteiligungstreuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Markdorf, deren Alleingesellschafter der Initiator ist.

### ANBIETER

**Kapitalpflege AG & Co.  
Gesellschaft für  
innovative Anlagen KG  
Ravensburger Straße 32 a  
88677 Markdorf  
Telefon: 0 75 44 / 95 50 - 0  
Telefax: 0 75 44 / 95 50 - 195  
www.kapitalpflege.ag**

### DIE G.U.B.-ANALYSE

#### Junger Initiator

Laut Prospekt hat die Kapitalpflege AG & Co. Gesellschaft für innovative Anlagen KG bislang drei Mischbeteiligungen aufgelegt, die allerdings rückabgewickelt werden bzw. bereits beendet wurden. Eine branchenübliche Leistungsbilanz liegt insofern noch nicht vor. Die Kapitalpflege KG ist über ihren Hauptgesellschafter mittelbar mit der (ehemaligen) SW-Unternehmensgruppe, Markdorf, verbunden, die bis Ende der 90er Jahre eine Reihe von Immobilienfonds aufgelegt hat. Sie ist zudem Mehrheitsgesellschafter von drei Aktiengesellschaften der SW-Gruppe, an denen sich Anleger als atypisch stille Gesellschafter beteiligt haben. Der Wert des Gesamtportfolios der Gesellschaften beträgt laut Initiator per Ende 2006 insgesamt 99,8 Millionen Euro. Daraus dürfte entsprechende Erfahrung – auch mit Anspannungen – resultieren. Eine Leistungsbilanz der SW-Gruppe nach dem branchenüblichen Standard liegt allerdings nicht vor. Der Vorstandsvorsitzende der Kapitalpflege AG, Uwe Schreiber, verfügt nach eigenen Angaben über mehrjährige Erfahrung u. a. in den Bereichen Private Equity und Beteiligungscontrolling. Die 1998 gegründete und mit der Auswahl von Private Equity-Beteiligungen betraute Swiss Equities AG ist nach den vorliegenden Unterlagen auf die Beratung im Bereich Private Equity spezialisiert und verfügt über ein Management mit mehr als 20 Jahren Erfahrung im Finanz- und Anlagengeschäft. Beim Ankauf von Schiffs- und Immobilienfonds will das Management auf externe Berater zurückgreifen.

#### Breite Risikostreuung geplant

Durch mittelbare Investitionen in Immobilien-, Schiffs- und Private Equity-Fonds bietet das Beteiligungsangebot die Möglichkeit, eine breite Risikostreuung über mehrere Anlageklassen zu erreichen. Die Mittelfreigabe für Zielfondsinvestitionen erfolgt erst nach Platzierung von mindestens 7,5 Millionen Euro. Hierdurch ist – trotz des Verzichtes auf eine Platzierungsgarantie für das Mindestvolumen – eine Realisierung einer adäquaten Risikostreuung möglich. Grundsätzlich positiv ist, dass die fondsbedingten Kosten in der Investitionsphase prozentual zum Platzierungsvolumen anfallen. Allerdings werden sie sofort in Relation zum Zeichnungskapital (nicht zum eingezahlten Kapital) fällig. Da dieses erst ratierlich eingezahlt wird, ist die anfängliche Kostenbelastung sehr hoch.

#### Unternehmerische Beteiligung

Trotz der geplanten Risikostreuung sollten Interessenten nicht außer Acht lassen, dass es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit den entsprechenden Risiken handelt. Das Ergebnis des Fonds wird von verschiedenen Faktoren bestimmt, insbesondere von der Qualität des Managements und der Entwicklung der Zielmärkte und -fonds. Da bislang noch keine Investitionen getätigt wurden, handelt es sich um ein Blind Pool-Konzept.

Die im Gesellschaftsvertrag fixierten Anlagegrundsätze sind sehr weit gefasst, so dass erhöhten Chancen entsprechende Risiken gegenüberstehen.

#### Rechtliche und steuerliche Besonderheiten

Da die Treuhänderin mit dem Initiator verflochten ist, besteht grundsätzlich Potenzial für Interessenkonflikte. Dies gilt vor allem bei der Unterbreitung von Abstimmungsvorschlägen für die Gesellschafterversammlung. Gesellschafterbeschlüsse können nach Ermessen der Geschäftsführung im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden. Ein Plus des Fonds ist die auf nur ein Prozent der Pflichteinlage reduzierte Hafteinlage. Weiterer positiver Aspekt des Angebotes ist die Mittelverwendungskontrolle durch eine unabhängige Steuerberatungsgesellschaft. Steuerlich wird die Fondsgesellschaft nach derzeitiger Rechtslage insgesamt als gewerblich eingestuft, die Anleger erzielen mit der Beteiligung also Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Etwaige Vorteile der Einkunftsarten „Vermietung und Verpachtung“ (Immobilienfonds) und „sonstige Einkünfte“ aus privaten Veräußerungsgeschäften (Private Equity-Fonds) ergeben sich insofern nicht.

### DAS FAZIT

**Die Kapitalpflege AG & Co. Gesellschaft für innovative Anlagen KG verfügt über ein Management mit projektkonformem Erfahrungshintergrund. Bei planmäßiger Umsetzung des Investitionskonzeptes erfolgt durch mittelbare Investitionen in geschlossene Fonds der Bereiche Private Equity, Schiffs- und Immobilienbeteiligungen eine breite Risikostreuung. Das Beteiligungsangebot ermöglicht eine Diversifizierung des persönlichen Vermögensportfolios mit vergleichsweise geringen Anlagebeträgen. Es handelt sich um ein Blind Pool-Konzept, das ein erhöhtes Vertrauen erfordert.**

**G.U.B.-Urteil:**

**gut**



## 8/2007 Gain 21 TriFlex Fonds

KENNZAHLEN	
Eigenkapital inkl. Agio <sup>1,2</sup> :	100,0 %
Investitionskapital <sup>1</sup> :	85,4 %
Fondsbedingte Kosten inkl. Agio <sup>1,2</sup> :	14,6 % <sup>3</sup>
Indirekte Beteiligungen an:	
– Deutschland-Immobilienfonds <sup>4</sup> :	20 %
– Schiffsfonds <sup>4</sup> :	40 %
– Private Equity-Fonds <sup>4</sup> :	40 %
<sup>1</sup> Verhältnis zum geplanten Gesamtaufwand (Investitionsvolumen plus Agio).	
<sup>2</sup> Auf Ebene der Zielfonds wird gegebenenfalls Fremdkapital aufgenommen und es fallen weitere fondsbedingte Kosten an.	
<sup>3</sup> Zuzüglich laufende Gebühren im Platzierungszeitraum von 1,9 %.	
<sup>4</sup> Bezogen auf das für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital.	

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		Initiator und Treuhänder verflochten.

## STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

	Stärken/Vorteile	Schwächen/Nachteile	Punkte	Urteil
Initiator und Management	Viertes Beteiligungsangebot des Initiators (Vorläuferfonds wurden / werden eigeninitiativ allerdings rückabgewickelt bzw. beendet). Management verfügt angabegemäß über mehrjährige Erfahrung u. a. in den Bereichen Private Equity und Beteiligungscontrolling. Partner bei der Auswahl von Private Equity-Beteiligungen verfügt über ein Management mit mehr als 20 Jahren Erfahrung im Finanz- und Anlagengeschäft. Laut Initiator besteht nunmehr Kooperation für Zweitmarktanalysen.	Keine branchenübliche Leistungsbilanz. Keine eigenen Erfahrungen des Managements im Zweitmarkt für Immobilienfonds und Schiffsbeteiligungen.	6,0	++
Investition und Finanzierung	Freigabe der Anlegergelder erst nach Erreichen eines Mindestvolumens von 7,5 Millionen Euro. Prozentuale Anpassung der Dienstleistungskosten der Investitionsphase an das Platzierungsvolumen. Nach Erreichen des Mindestvolumens Platzierungsgarantie in Höhe von 2,5 Millionen Euro (zur Aufstockung auf 10 Millionen Euro).	Keine Platzierungsgarantie für Mindestvolumen. Blind Pool-Charakter, da Zielfonds noch nicht feststehen. Gesellschaftsvertraglich fixierte Anlagegrundsätze sehr weit gefasst. Fondsbedingte Kosten im oberen Bereich des üblichen Rahmens. Anfangs sehr hohe Kostenbelastung, da Fondskosten trotz ratierlicher Einzahlung sofort anfallen.	5,5	+
Wirtschaftliches und steuerliches Konzept	Sehr breite Risikostreuung durch Investition in jeweils mehrere Fonds dreier Anlageklassen geplant.	Erhöhte unternehmerische Risiken. Gesamterfolg hängt von externen Faktoren ab. Risiko eingeschränkter Diversifikation bei Minderplatzierung. Zum Teil zusätzliche laufende Gebühren durch doppelstöckige Konstruktion möglich. Chancen und Risiken nicht exakt zu beurteilen, da Zielfonds noch nicht feststehen und der Prospekt keine modellhafte Prognoserechnung enthält. Ergebnisse der Immobilien- und Private Equity-Fonds nach derzeitiger Rechtslage „gewerblich infiziert“. Laufende Geschäftsführungsgebühr bezogen auf Zeichnungskapital (nicht auf das eingezahlte Kapital).	5,0	+
Rechtliches Konzept	Gesellschafts- und Treuhandverträge im Wesentlichen mit üblichen Regelungen. Testierter Jahresabschluss zwingend. Wahl des Abschlussprüfers durch die Gesellschafterversammlung. Unabhängige Mittelverwendungskontrolle durch Steuerberatungsgesellschaft. Wahl eines Beirates möglich. Haftsumme nur ein Prozent der Einlage.	Präsenz-Gesellschafterversammlungen nicht zwingend. Geschäftsführung (wie üblich) vom Selbstkontrahierungsverbot gemäß Paragraph 181 BGB befreit.	8,0	++
Interessenkonstellation	Bei Investitionen in Private Equity-Fonds voraussichtlich Erfolgsbeteiligungen für das dortige Management.	Treuhanderin und Initiator verflochten. Keine nennenswerte Einlage des Initiators. Keine erfolgsabhängige Vergütung für das Management.	6,5	++
Prospekt und Dokumentation	Mittelverwendungskontrollvertrag im Prospekt abgedruckt. Prospektgutachten laut Initiator beauftragt.	Keine beispielhafte Prognoserechnung im Prospekt. Keine Angaben zur SW-Gruppe und deren Fonds sowie zum Erfahrungshintergrund der Swiss Equities AG im Prospekt. Risikohinweise nicht ganz vollständig (Kein Hinweis auf Interessenkonfliktpotenzial hinsichtlich der Treuhanderin).	5,5	+

## WICHTIGE HINWEISE ZUR G.U.B.-ANALYSE

Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen: Emissionsprospekt (15. November 2005), Geschäftsberichte 2005 der Aktiengesellschafter der SW-Gruppe sowie 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 Haftungsobliegenheit 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 Gegebenheiten 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 Teilergebnis 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 Gesamtergebnis stellt keinen arithmetischen oder sonstigen Mittelwert der Teilergebnisse 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 Gesamtergebnis:

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