Middle East Best Select GmbH & Co. Vierte KG (MEBS 4)

Der Anbieter MEBS hat sich inzwischen als Spezialanbieter für hochattraktive Investments im Nahen Osten etabliert. Dabei fußt das erprobte Konzept vor allem auf langjährig etablierten geschäftlichen Beziehungen zu hochgestellten politischen und wirtschaftlichen Entscheidungsträgern vor Ort. Ein Fonds für internationale Portefeuilles, die das enorme Potential der Zielregion abdecken sollen.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst, Mitglied bei Mensa in Deutschland e. V.

Der Initiator

Die MEBS GmbH, Bad Aibling, ging aus der 2008 gegründeten best select Vertriebsgesellschaft mbH hervor. Unternehmensgründer sind Heinz-G. Wülfrath und Hans-J. Döhle. Beide genießen seit vielen Jahren nachweislich einen makellosen Ruf in der Branche. Die MEBS hat sich mittlerweile als Spezialist für Investments in den Staaten des Golf-Kooperationsrates (GCC-Staaten) etabliert. Neben aktuell 3 Publikumsfonds (mit dem vorliegenden MEBS 4) emittiert die MEBS auch Privatplazierungen. Seit 2010 ist David Heimhofer – Vorsitzender der Fondsberaterin – Mitgesellschafter der Fondsinitiatorin.

Bis dato wurde ein Eigenkapitalvolumen von €30 Mio. gesammelt. MEBS 1 ist zu 100% in 3 Projekten investiert. Im Januar 2011 wurde der Frühzeichnerbonus von 8% p.a. ausgezahlt, im Dezember 2011 wurde eine erste Vorzugsausschüttung von 12% durchgeführt. Eine weitere Ausschüttung über insgesamt 10,25% wurde aktuell von der Gesellschaft angekündigt.

MEBS 3, der im Dezember 2012 mit knapp €13 Mio. geschlossen wurde, hat über eine kurzlaufende Investition die notwendige Liquidität für den geplanten Frühzeichnerbonus komplett erwirtschaftet und bereits ausgezahlt, so daß dieser nicht aus Anlegergeldern gezahlt werden mußte, wie sonst bei anderen Fondsprodukten üblich. MEBS 3 steht aktuell vor mehreren Investitionen, die den Prüfungsprozeß komplett durchlaufen haben. Die erste Investition in Photovoltaik-Projektgesellschaften im Nahen Osten ist bereits abgeschlossen. Auch für MEBS 4 befinden sich bereits einige Zielinvestments in der Vorselektion.

Stärken | Sämtliche Zielinvestments übertreffen die Renditevorgaben. Anbieter hat seit 2009 weitere strategische Allianzen geschlossen.

Der Markt

Der Nahe Osten (im Englischen: Middle East) stellt einen der weltweit seit Jahren kontinuierlich am stärksten florierenden Wirtschaftsstandorte dar. Der ausländische Investor bewegt sich in einem „patriarchalischen Präsidialsystem mit traditionellen Konsultationsmechanismen“, so das Auswärtige Amt[1]. Für europäische Anleger sind islamische Länder mit monarchischen Strukturen außerhalb unserer üblichen Erfahrungen.

Gerade diese Strukturen mit ihrer konzentrierten Entscheidungsgewalt stellen den Schlüssel für den Erfolg dar, den diese Staaten durchlaufen. Die Konzentration absoluter Entscheidungsgewalt, die Anhäufung von Kapital und ein hoher, international geprägter Ausbildungsstandard der Elite generieren zweistellige Wachstumsraten – auch während einer weltweiten Wirtschaftskrise. Anders als in Europa sind die Bewohner der GCC-Staaten, in denen der Begriff Steuern ein Fremdwort ist, bestrebt, möglichst reich zu werden. Reichtum wird als Ergebnis von Leistung ausschließlich positiv bewertet. Im Gegensatz zur allgemeinen Einschätzung vieler Europäer hat jedes Land ganz eigene Regeln und Sitten, die nur richtig interpretieren kann, wer vor Ort ansässig ist.

Für ausländische Investoren wichtig: Bei den Golf-Kooperationsstaaten handelt es sich um rechtssichere Investitionsgebiete nach englischem und französischem Vorbild. In keinem anderen Gebiet der Welt existieren strengere Gesetze gegen Geldwäsche und Korruption. Der Prüf- und Nachweisaufwand im Rahmen der einzelnen Zielinvestments von MEBS sprengt jeden Rahmen üblicher Fondsengagements, wie von der Geschäftsleitung berichtet wird.

Als ausländischer Investor sollte man die arabischen Geschäftsusancen verstehen und befolgen. Dabei geht es nicht um „das schnelle Geld mit hohen Renditen“. Nur

Skyline Dubai Marina

langfristige und gut gepflegte Verbindungen ermöglichen einen Zugang zu außergewöhnlichen Investitionen. Die Länder am arabischen Golf benötigen kein europäisches Kapital, sondern sind schuldenfreie Geberländer.

Die Länder des Golf-Kooperationsrates (MEBS 4 fokussiert vor allem auf die 6 Länder Bahrain, Katar, Oman, VAE, Kuwait und Saudi-Arabien) finanzieren Staatsschulden Europas und der USA[2]. Möglich wurde diese Machtposition durch die hohen Einnahmen aus den Öl- und Gasvorkommen und die daraus resultierenden Geldreserven. Die Abhängigkeit von den lokalen Ölreserven wird in sämtlichen Staaten der Golfregion sukzessive vermindert. Die Diversifikation der Volkswirtschaften, die die Unabhängigkeit von Öl und Gas vorbereiten soll, ist auch der Schlüssel für hochattraktive Investitionsgelegenheiten.

Während sich hierzulande Politiker mit Plänen für Umweltschutz und den Ausbau von alternativen Energien brüsten, werden in den GCC-Staaten derartige Pläne bereits umgesetzt, und zwar in Dimensionen, die in Europa undenkbar wären. Schon alleine, weil das nötige Kleingeld fehlt. So sollen für das Projekt Madsar City in Abu Dhabi, eine Stadt für 50.000 Bewohner, mindestens USD 22 Mrd. investiert werden[3]. Für den Stadtentwicklungsplan werden in Abu Dhabi bis 2030 Projekte mit einem Volumen von über USD 300 Mrd. budgetiert[4]. Mit Wachstumsraten von bis zu 20 % p. a. und dem höchsten Pro-Kopf-Einkommen der Welt steht Katar aktuell weltweit an der Spitzenposition.

Die Region ist dank erheblicher Steuervorteile für Unternehmen und Privatpersonen hochinteressant. So gelten die VAE, Bahrain, Katar und Kuwait trotz einer Nullsteuer für Firmen und Privatpersonen nicht als verdächtige Steueroase, da hier tatsächlich ein sehr reges Geschäftsleben stattfindet.

Auch als Reiseziel stellt die Region gegenüber traditionellen Zielen in Europa und Übersee eine ernstzunehmende Konkurrenz dar. Beispielhaft seien hier die Formel-1-Rennen in Abu Dhabi und Bahrain und die Vergabe der Fußball-WM 2020 an Katar genannt. Katar investiert im Zusammenhang mit der Fußball-WM in den nächsten 10 Jahren USD 120 Mrd. in die Infrastruktur und den Ausbau der Volkswirtschaft und kann dies auch aus den laufenden Einnahmen bezahlen[5]. Dieser Investitionsschub wird der ganzen Region ein zusätzliches Wachstum verleihen, von dem insbesondere Bahrain und die VAE profitieren werden.

Für Investoren spannend ist die Tatsache, daß der wirtschaftliche Aufschwung ganz offensichtlich langfristig ist. Das Wachstum ist exorbitant, aber gesund. Die Immobilienblase in Dubai in den Jahren 2007/10 dient dem Staatenverbund als eindrucksvolles Mahnmal, aus dem gelernt wurde. Mit der internationalen und strategischen Diversifikation haben sich die Staaten am arabischen Golf ein Fangnetz für eventuelle Krisenzeiten geknüpft. Gleichzeitig zieht die Region dank einer extremen Ausrichtung auf Zukunftstechnologien internationale Expertise an. Mittelfristig wird der Nahe Osten damit weltweit renommierten Vertretern aus Wissenschaft und Wirtschaft eine Heimat bieten.

Um einen validen Zugang zu lukrativen Investments am Anfang der Wertschöpfungskette zu erhalten, ist ein langjährig etabliertes, auf persönlicher Beziehung und Vertrauen basierendes Netzwerk unerläßlich. Dazu muß vor Ort ein Partner existieren, der einen Zugang zu den Entscheidungsträgern besitzt. Dies ist mit der Beraterin der MEBS-Fonds, der Terra-Nex-Gruppe, gegeben.

Die lokalen Machthaber sind grundsätzlich aufgeschlossen für ausländische Investoren – wenn sich diese an die bekannten Spielregeln halten: Eine Gewinnbeteiligung wird großzügig gewährt, eine politische Einflußnahme nicht gestattet.

Schwächen | Zugang zu lokalen Entscheidungsträgern ist unerläßlich und schwierig.

Stärken | Hochattraktiver Zielmarkt mit einem langfristig exzellenten Renditepotential, der sich auch in der Weltwirtschaftskrise positiv entwickelt hat. Politisch stabiles Umfeld in den GCC-Staaten.

Die Partner / Die Investitionsauswahl

Als Investmentberaterin fungiert die Terra Nex Financial Engineering AG, Zug. Sie ist beauftragt mit der Allokation, Bewertung und Auswahl der Zielinvestments sowie der laufenden Berichterstattung und der laufenden Begleitung in der Des-Investitionsphase. Der Vorsitzende von Terra Nex ist David F. Heimhofer. Er kann 30 Jahre internationale Erfahrung im Investmentgeschäft unter anderem für Schweizer Banken vorweisen. Seit 2005 lebt und arbeitet er in der Golfregion. Die Geschäftsleiterin, Emel Özugur, ist Juristin und eine ausgewiesene Expertin im Investitionssektor des Nahen Osten. Die bestehenden Netzwerke in der Zielregion wurden seit 1992 aufgebaut.

Die Terra-Nex-Gruppe ist seit Anfang der 90er Jahre in der Golfregion etabliert und

World Trade Center, Manama, Bahrain.

genießt durch ihre erfolgreiche Investitionstätigkeit, vor allem bei hochrangigen Anlegern aus den Herrscherhäusern und der Wirtschaftselite vor Ort, großes Ansehen und Vertrauen. Durch den engen Austausch mit lokalen politischen Entscheidungsträgern und Wirtschaftsgrößen verfügt sie über einen exklusiven Zugang zu privilegierten Investitionen. Gemeinsam mit namhaften institutionellen Partnern in der Golfregion erwirtschaftet die Terra-Nex-Gruppe seit Jahren zuverlässig hohe Renditen. Als

Family Office für Mitglieder verschiedener Herrscherfamilien in den GCC-Staate hat sie seit 2004 für über €2 Mrd. Investitionsvolumen mitverantwortet.

Die Terra Nex unterhält ein weitreichendes Firmengeflecht von Dienstleistungspartnern, das in den Investmentprozeß eingebunden ist. So besteht ein sehr guter Zugang zu verschiedenen lokalen Banken, die von den Herrscherfamilien in der Golf-Region geleitet werden. Zu den Seniorpartnern und zum Beraterstab zählt unter anderem auch Scheich Abdulla Bin Ali Bin Jabor Al-Thani, Cousin des Emirs von Katar. Terra Nex konnte den bestehenden Zugang durch verschiedene Engagements beweisen, die die bisherigen Emissionen bereits eingehen konnten. Sämtliche dieser Zielinvestments liegen deutlich über den Erwartungen hinsichtlich der Projektrendite und der Umsetzungsgeschwindigkeit.

Was die Angebote von MEBS deutlich von Angeboten anderer Emittenten mit einem ähnlichen regionalen Investitionsfokus unterscheidet, ist die unglaubliche Marktpenetration, die dank des Partners Terra Nex gegeben ist. Im Normalfall würde ein deutscher Fondsanbieter einen international etablierten Manager vor Ort suchen, der als Investitionsfilter wirken soll. Bei MEBS übernimmt die Terra Nex diese Aufgabe. Da eine enge gesellschaftliche Verflechtung der Unternehmen gegeben ist und David Heimhofer seit vielen Jahren erfolgreich vor Ort agiert, muß MEBS nicht auf Fremdexpertise vertrauen, die stets mit Interessenkonflikten einhergeht. Im Gegenteil werden bei den Angeboten von MEBS das Anleger- und Unternehmensinteresse von Beginn an derart miteinander verflochten, daß sich für den Privatanleger in Deutschland eine außergewöhnliche Sicherheitsstruktur mit attraktiven Renditeerwartungen paaren kann. Eine derartige Konstellation ist außergewöhnlich und stets nur bei spezialisierten Nischenanbietern zu finden.

Das Zielportefeuille soll ausgesprochen vielschichtig sein: Die Diversifikation erfolgt über mehrere Länder und Sektoren. Grundsätzlich darf die Allokation jederzeit geändert werden, damit das Management vor Ort möglichst flexibel agieren kann. Die Prüfmechanismen sind klar definiert: Neben der vorgegebenen Diversifikation erfolgt eine Einzelprüfung von möglichen Zielinvestments in 6 Stufen, die zunehmend tiefergehend wird. Von anfänglich rund 100 Firmen / Projekten verbleiben am Ende rund 10 bis 20, die der MEBS Fonds GmbH vorgelegt werden. Diese entscheidet dann über rund 3 bis 5 Transaktionen pro Jahr. Die angestrebte Projektrendite liegt bei 20 bis 30% p.a., was aufgrund des exzellenten Marktzugangs umsetzbar sein sollte.

Der Fonds wird in jedem Fall Co-Investments parallel zu einflußreichen lokalen Investoren eingehen. Dies ist einerseits notwendig, da derartige Investments nur ausnahmsweise für ausländische Investoren geöffnet werden. Zudem erhöht sich für den deutschen Anleger damit die Sicherheit des Gesamtportefeuilles, da die lokalen Investoren mögliche Investments sehr genau prüfen und während des Projektverlaufs eine permanente Überwachung umsetzen können. Auch wenn für den Fonds offiziell noch keine Zielinvestments ausgewählt wurden, stehen mehrere Projekte in der engeren Auswahl. Diese können bei erfolgtem Mittelzufluß sofort umgesetzt werden.

Stärken | Sehr erfahrene und etablierte Partner mit Zugang zu den höchsten politischen Ebenen. Co-Investment-Struktur sorgt für ein exzellentes Risikoprofil.

Das Konzept

Die Investitionsvorgaben des Fonds haben sich bereits bewährt: Das Fondskapital fließt in Projekte in der Zielregion Golfstaaten, zu einem möglichst frühen Stadium und immer parallel zum Kapital der lokalen Politik- und Wirtschaftselite. Dabei wird das Zielportefeuille breit aufgestellt, ein Schwerpunkt liegt auf Zukunftstechnologien, verbunden mit staatlichen Sicherheiten. Die Zielregion ist äußerst attraktiv und besticht durch eine voraussichtlich langfristig sehr positive Entwicklung. Der Partner Terra Nex, der zugleich am Emissionshaus beteiligt ist, ist nachweislich sehr etabliert und eröffnet durch Kooperationspartner den Zugang zu den höchsten Entscheidungsebenen in den einzelnen Golfstaaten. Über eine geplante Fondslaufzeit bis Ende 2018 sollen die Anleger eine Vorzugsrendite von insgesamt 60% erwarten können. Als Basis für die prognostizierten Ausschüttungen dient das Emissionskapital (ohne Agio), nicht, was üblich wäre, nur das tatsächliche Investitionskapital. Damit wird der Anleger deutlich besser gestellt als marktüblich.

Ab dieser Gewinnschwelle werden die Initiatoren zu 60% an den Rückflüssen beteiligt, die restlichen 40% gehen an die Anleger. Die Investitionsquote liegt nun incl. Agio bei guten 85,05% (war bei MEBS 3: 84,30%). Im Vergleich zum Vorgängerfonds hat sich die Kostenstruktur weiter normalisiert und hin zum üblichen Niveau für Projektentwicklungsfonds bewegt. In den Kosten sind bereits die zusätzlichen Kosten durch die AIFM-Regulierungen enthalten. Die fixen anfänglichen Weichkosten betragen nun incl. Agio 19,95% (war: 20,70%). Die laufenden Gebühren liegen nun bei guten 1,69% p.a. (war: 2,63% p.a.). Für die sehr transparent gestaltete Kostenstruktur erhält der Anleger einen exklusiven Zugang zu Projekten, die für Privatinvestoren in aller Regel nicht verfügbar wären. Die laufenden Gebühren sind angemessen, da der Projektpartner dafür tatsächlich eine

laufende Überwachung gewährleistet. Da das Geschäft vor Ort ausgesprochen personengebunden ist, ist die persönliche Anwesenheit des Partners im Rahmen von Verhandlungen unabdingbar. Da einzelne Zielinvestments notwendigerweise in lokalen Währungen denominiert sind, weist das Gesamtangebot ein Währungsrisiko auf.

Dank der Diversifikation über eine komplette Region und unterschiedliche Zielsektoren und die Expertise der nachrangig und erfolgsabhängig entlohnten Initiatoren fällt das Gesamtanlagerisiko sehr moderat aus.

Stärken | Risikodiversifikation über eine Zielregion und verschiedene Sektoren, enges Einbinden des Investmentpartners. Nachweislich privilegierter Marktzugang, bei jedem einzelnen Investment der bisherigen Emissionen wurde gemeinsam mit Mitgliedern der Königsfamilien verschiedener GCC-Staaten investiert. Hohe Gesamtanlagesicherheit. Vorzugsstellung des Anlegers. Hohe Zielrendite. Hochattraktiver Zielmarkt. Erste Bewährungsprobe durch Vorgängerfonds verläuft positiv. Namhafte Partner mit exzellentem Zugang zu hochrangigen Regierungskreisen.

Die Zielgruppe

Laut Prospekt sind die Angebote aus dem Haus MEBS für erfahrene Anleger gedacht. Tatsächlich sieht sich heute jeder Anleger mit der Frage konfrontiert, ob Anlagen in Europa, die in der Regel für ein kaum überzeugendes Risikoprofil nur sehr niedrige Rückflüsse bieten, noch zeitgemäß sind. Daher sollte sich jeder interessierte Anleger fragen, ob nicht eine Anlage auch in der Golfregion als Teil eines diversifizierten Portefeuilles sinnvoll sein kann. Angesichts der zunehmend unsicheren Zukunft des Euros und des Wirtschaftsraums Europa kann eine Investition weit entfernt in eine wirtschaftlich stabil wachsende Region, wie dem Nahen Osten als dem fünftstärksten Wirtschaftsraum der Welt, eventuell deutlich attraktiver sein als wenig intelligente 08/15-Angebote. Dank der Diversifikation über mehrere Zielinvestments wird das Gesamtrisiko des vorliegenden Fonds deutlich gemindert. Da die Region aktuell und auf absehbare Zeit ein außerordentliches Wachstums- (und Rendite-) Potential aufweist, fällt das Chancen-Risiko-Verhältnis günstig aus. Eine der Hauptschwierigkeiten für deutsche Investoren in den GCC-Staaten dürfte im notwendigen Zugang zu den inneren Machtkreisen liegen. Dieser besteht auf Ebene des Anbieters nachweislich. Durch die lokale Einbindung des Investmentberaters vor Ort und die Co-Investmentstruktur des Fonds erhält der deutsche Anleger eine erstklassige Leistung, die sich aus heutiger Sicht mit hohen Rückflüssen auszahlen sollte. Diese Erwartung wird auch gestützt durch die exzellente Entwicklung der bisherigen Zielinvestments.

Summa summarum

*halte ich das Angebot „Middle East Best Select GmbH & Co. Vierte KG“ der MEBS GmbH, Bad Aibling, für ausgezeichnet. Die Konzeption ist rundum gelungen, das Chancen-Risiko-Verhältnis ist vorbildlich. MEBS belegt mittels der Vorgängerfonds, daß die Investitionsvorgaben noch übertroffen werden können. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit **„ausgezeichnet“ (1)** verdient.* ■

[1] Diese und alle weiteren Quellenangaben finden Sie auf www.werteanalysen.de. Geben Sie dazu im Suchfeld #450 ein.

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	Projekte mit Zukunftstechnologien vorwiegend in den Golf-Kooperationsstaaten
Investitionsstruktur	Co-Investments mit lokalen Investoren in einer möglichst frühen Entwicklungsphase des jeweiligen Projekts
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€ 10.000 zzgl. 5 % Agio
Fondslaufzeit	bis 31. 12. 2018, Verlängerung um 12 Monate möglich
Emissionskapital	€ 20 Mio., max. € 25 Mio., jeweils zzgl. 5 % Agio
Mindestkapital	€ 3 Mio.
Plazierungsfrist	bis 31. 12. 2014, Verlängerung um 12 Monate möglich
Fremdkapital	nein, nicht auf Fondsebene
Vorzugsausschüttung	12 % p. a., kumuliert 60 %, zzgl. Frühzeichnerbonus (gestaffelt ab 8 % zeitanteilig)
Ergebnisverteilung	12 % Vorzugsausschüttung an Anleger (zzgl. Frühzeichnerbonus), Rest wird 40:60 verteilt auf Anleger und Fondsgesellschaft
Weichkosten	19,95 % incl. Agio, 1,69 % p. a.
Investitionsquote	85,05 % incl. Agio, Bezugsbasis für Ausschüttungen 100 %
Liquiditätsreserve	rund 3 %
Investmentberaterin	Terra Nex Financial Engineering AG, Zug / Schweiz, mit ihrem Beraternetzwerk im Nahen Osten, u. a. in Bahrain
Plazierungsgarantie	nein
Mittelverwendungskontrolle	Integra Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatergesellschaft, München
Treuhandkommanditistin	Integra Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatergesellschaft, München
Alleinstellungsmerkmale	Diversifizierte Investition in verschiedene Sektoren in GCC-Staaten und der MENA-Region. Anbieterin verfügt über einen exzellenten Marktzugang, der durch strategische Beteiligungen gefestigt wurde.