FLEX fonds

seit 1989

Wir schaffen Werte!

FLEX FONDS SELECT 1

INFO-BREVIER (WERBEMITTEILUNG)

Stand Juli 2018

DER FLEX FONDS SELECT 1

Anlagestrategie – Handelsimmobilien in Mittelzentren

In unserer über 29-jährigen Historie haben wir als FLEX Fonds-Gruppe verstanden, das Potenzial von Nahversorgungsimmobilien in strategisch gut gelegenen Mittelzentren für unsere Anleger nutzen zu können. Das Investitionskonzept „Immobilieninvestitionen in sehr guten Mikrolagen an B-Standorten" ermöglicht dem Anleger konstante Ausschüttungen auf einem Niveau, das in A-Standorten aufgrund der meist deutlich höheren Ankaufsfaktoren nicht erzielbar ist. Dieses attraktive Verhältnis zwischen Investitionsaufwand und Ertrag macht dieses Immobiliensegment besonders interessant für Anleger, die stabile, laufende Ausschüttungen erzielen wollen. Dabei legen wir besonderen Wert auf folgende Standortfaktoren, um einen nachhaltigen Investitionserfolg zu gewährleisten:

- stabile Bevölkerungsentwicklung
- hohe Kaufkraft am Standort
- gute Einzelhandelsfaktoren
- hohe Beschäftigungsquote

Anlageziele

- stabile, regelmäßige Ausschüttungen an die Anleger aus erwirtschafteten Überschüssen
- steuerfreier Veräußerungserlös [1] bei Auflösung des Fonds

Zielerreichung durch

- sorgfältige Objektauswahl
- bonitätsstarker Mietermix
- ständige Objektbetreuung
- intensive Mieterpflege

Ihre Vorteile

- monatliche Ausschüttung von 4,40 % – 4,80 % [2] p. a. steigend
- steuerfreier Veräußerungsgewinn [1]
- gesetzlich regulierter Alternativer Investmentfonds
- erfahrener Anbieter

Die FLEX Fonds-Gruppe

In die FLEX Fonds Select-Produktlinie fließt die langjährige Emissionserfahrung der FLEX Fonds-Gruppe ein, die bereits seit 1989 in diesem Marktsegment erfolgreich tätig ist:

- Erfahrung aus über 29 Jahren Markpräsenz
- rund 11.000 Anleger
- knapp 600 Mio. Euro Fondsvolumen
- Investitionen in 143 Immobilienobjekte
- regelmäßige Anlegerinformationen

Fonds-Eckdaten

FLEX Fonds Select 1	
Mindestbeteiligung	10.000 EUR zzgl. 5 % Agio
Ausschüttung	4,40 % steigend auf 4,80 %[1] p.a. monatliche Auszahlung (ab dem 7. Monat)
Prog. Gesamtmittelrückfluss	145,64 %
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Geplante Laufzeit	31.12.2028
Gesamtinvestition (mit Agio)	EUR 23,1 Mio.
Eigenkapital ohne Agio	EUR 11,4 Mio.
Beteiligungsgesellschaft (AIF)	FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Rechtsform	Alternativer Investmentfonds (AIF) in der Rechtsform der geschlossenen Investment-GmbH & Co. KG
Segment	Handelsimmobilien Deutschland
Kaptialverwaltunggesellschaft	AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Treuhandkommanditistin	GF Treuhand GmbH, Schorndorf
Beteiligungsform des Anlegers	Treugeber (Kommanditist)

Investitionsplan [3]

Mittelherkunft	Gesamtinvestition in %	Gesamtinvestition in EUR
Gesellschaftskapital	49,20 %	11.370.000
Fremdkapital	50,80 %	11.740.000
Gesamtfinanzierung	**100,00 %**	**23.110.000**

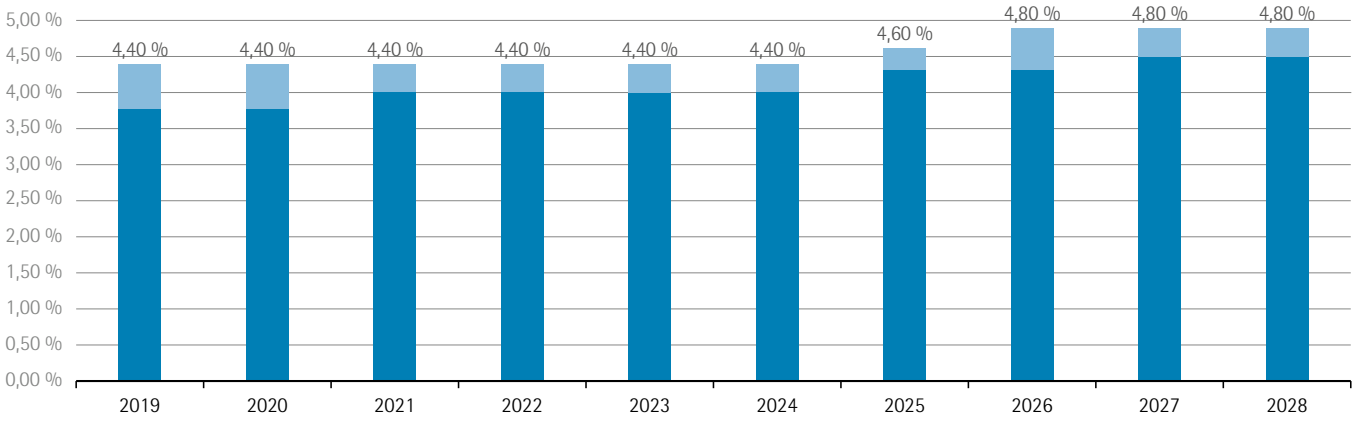
Mittelverwendung		
Kaufpreis/Investitionsaufwand	92,70 %	21.421.500
Erwerbsnebenkosten	1,91 %	442.543
Investitionsaufwand gesamt	**94,60 %**	**21.864.043**
Fondsnebenkosten	5,39 %	1.245.958
Gesamtinvestition	**100,00 %**	**23.110.000**

Ausschüttungsbeispiel (Prognose) [2]

Ein Anleger beteiligt sich mit 100.000 Euro am FLEX Fonds Select 1. Bei der planmäßigen Auflösung des Fonds zum 31.12.2028 erzielt er (vor Steuern) das unten stehende Ergebnis.

	in EUR
Nominal-Beteiligung	100.000
Cash-FLEX-Ausschüttungen 1. – 10. Jahr	45.400
(vor Steuern)	
Liquidationserlös 10. Jahr	100.243
Gesamtergebnis (vor Steuern)	**145.643**

Ausschüttung (Prognose) [2]



Die Ausschüttungsprognose kann nach Abschluss der Investitionsphase gegenüber dem ursprünglichen Konzept ab 2019 erhöht werden.

Risiken [4]

- Bewirtschaftung und Instandhaltung können teurer werden als geplant (Instandhaltungsrisiko)
- Leerstände und bonitätsschwache Mieter können zu geringeren Erträgen führen (Vermietungsrisiko)
- Objektstandorte können an Attraktivität verlieren (Standortrisiko)
- die zu erwerbenen Immobilien stehen noch nicht abschließend fest, so das es zu Verzögerungen oder Ausfällen der geplanten Investitionen kommen kann (Investitionsrisiko)
- als Folge der Risiken können sich die geplanten Ausschüttungen und Verkaufserlöse verringern oder entfallen

Wichtige Hinweise

Die Angaben zu diesem Beteiligungsangebot sind verkürzt dargestellt und stellen kein Angebot dar. Diese Werbemitteilung ist weder einer Anlageberatung gleichzustellen noch ist sie an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse der Anleger angepasst. Einzelheiten, Chancen und Risiken, die mit einer Beteiligung verbunden sind, sind ausschließlich der aktuellsten Fassung des Verkaufsprospekt, einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag und den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) zu entnehmen. Diese und weitere Unterlagen werden samt etwaiger Aktualisierungen und Nachträgen sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht, in deutscher Sprache kostenlos in elektronischer Form unter www.flex-fonds.de zur Verfügung gestellt.

[1] Nach aktueller Rechts- und Steuerlage

[2] Die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder gänzlich entfallen. Prognosen sind kein Indikator für eine verlässliche künftige Weiterentwicklung. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

[3] Ohne Einberechnung des Agio.

[4] Beachten Sie die ausführlichen Risikohinweise im Verkaufsprospekt ab S. 20.

FLEX Fonds Select 1
OBJEKT
BÜHL
DEPOT
DEPOT
DEPOT

BÜHLER TOR – BÜHL

Makrolage
Im Westen Baden-Württembergs liegt die große Kreisstadt Bühl. Die rund 30.000 Einwohner zählende Stadt ist ein strukturstarkes Mittelzentrum am Naturpark Schwarzwald. Bühl liegt ca. 10 km südwestlich von Baden-Baden und verfügt über eine schnelle Anbindung an die A5 (4 km).

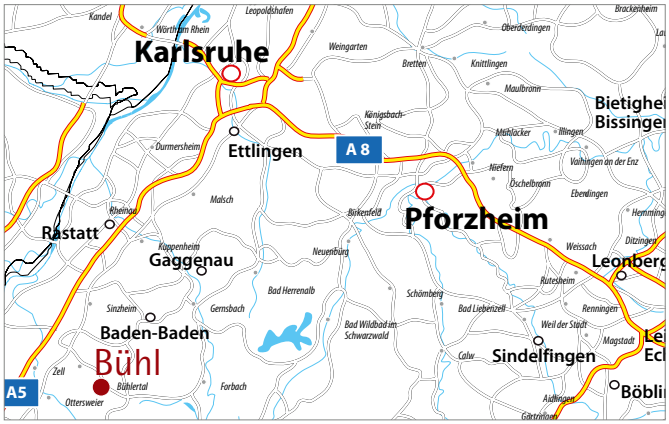
Mikrolage
Das Einkaufszentrum liegt zentral in der Innenstadt von Bühl am Anfang der Fußgängerzone. Durch die Nähe zum Bahnhof ist das Bühler Tor auch mit dem gut ausgebauten ÖPNV einfach zu erreichen.

Kurzbeschreibung & Wettbewerbssituation
Das Objekt bildet den neu gestalteten nördlichen Stadteingang, weshalb es als „Bühler Tor" bezeichnet wird. In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich eine Vielzahl lokaler Händler verschiedener Branchen, Restaurants, Banken und die städtische Verwaltung.

Aktueller Objektzustand
Das Objekt wurde 2014 fertiggestellt. Die Immobilie ist in einem neuwertigen Zustand übernommen worden.

Aktueller Mieterstand
Das Objekt mit einer Nutzfläche von ca. 2.622 m² ist unter anderem an C&A (47,40 % der Gesamtmietfläche) und an Depot (18,90 % der Gesamtmietfläche) vermietet. Zum Mieterkreis gehört desweiteren eine Zahnarztpraxis mit einem angeschlossenem Dentallabor, sowie eine Buchhandlung und ein Marktforschungsbüro eines großen internationalen Pharmakonzerns.

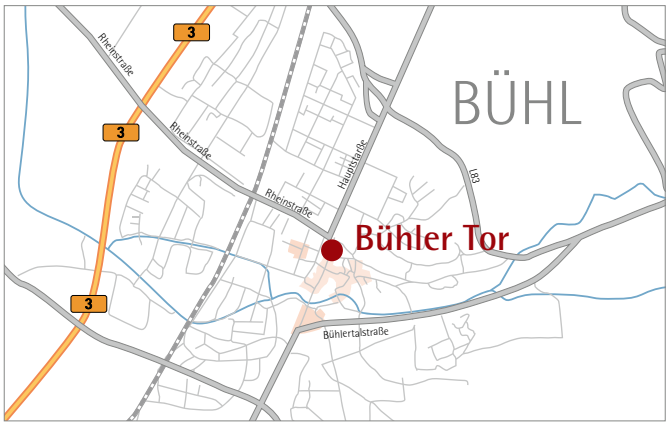
Stark frequentierte Innenstadtlage



Makrolage

Investition im Überblick

Adresse	Hauptstr. 83–87 / Rheinstr. 1 77815 Bühl / Baden
Kaufpreis	EUR 6,12 Mio.
Jahresnettokaltmiete (JNKM)	EUR 401.500
Vermietungsstand aktuell	100,00 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge	5,5 Jahre
Mieterstruktur	Einzelhandel (Bekleidung, Wohnaccessoires), Dentallabor, Büros
Gesamtfläche	2.622 m²
Objektrendite	6,56 %



Mikrolage

Werbemitteilung: Eine Veröffentlichung der AIF Kapitalverwaltungs-AG. Eine ausführliche und vollständige Darstellung des B

eteiligungsangebotes und der damit verbundenen Chancen und Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

KAUFFMANN-AREAL – EBERSBACH

Makrolage
Ebersbach ist eine 15.591 Einwohner zählende Gemeinde im Landkreis Göppingen. Sie ist rund 32 km östlich der Landeshauptstadt Stuttgart gelegen und über die B10 direkt angebunden.

Mikrolage
Die gemischt genutzte Immobilie liegt zwischen dem Ebersbacher Bahnhof im Norden und dem Marktplatz im Süden. Sie ist damit zentraler Bestandteil der „Neuen Mitte" von Ebersbach. Zahlreiche Laufwege von Pendlern führen über das Grundstück zu den nah gelegenen Wohngebieten. Die Immobilie ist weiterhin optimal an den städtischen und regionale ÖPNV angebunden. Die Mikrolage ist aufgrund der Anbindung und Lage sehr gut.

Kurzbeschreibung & Wettbewerbssituation
Das im Jahr 2012 fertiggestellte Nahversorgungszentrum Kauffmann-Areal in Ebersbach an der Fils im Landkreis Göppingen besteht aus vier mehrgeschossigen Bauteilen, die sich um einen zentralen Platz gruppieren und verfügt über 250 Stellplätze. Kleinteiliger Einzelhandel ist in der Ebersbacher Innenstadt zu finden. Das Angebot am Objektstandort wird durch angrenzende Mieter sehr gut ergänzt.

Aktueller Objektzustand
Das Kauffmann-Areal ist in einem einwandfreien und gepflegten Zustand übernommen worden.

Aktueller Mieterstand
Die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft von 8.672 m² ist unter anderem an den Arbeiter-Samariter-Bund, Baden-Württemberg (2.793 m²), Edeka (2.343 m²), Ernsting's Family (557 m²), dm (753 m²) und an Deichmann (504 m²) als Hauptmieter vermietet. Weitere Mieter sind ein Asia-Restaurant (605 m²), eine Bäckerei sowie weitere Einzelhändler und Dienstleistungsbetriebe. Die Immobilie ist Stand 30.06.2018 zu 96,06 % vermietet.

„Neue Mitte" mit Charme und gemütlichen Sitzgelegenheiten

Makrolage

Investition im Überblick

Adresse	Ludwigstr. 5 / Bahnhofstr. 1 und 3 73061 Ebersbach / Baden-Württemberg
Kaufpreis	EUR 15,30 Mio.
Jahresnettokaltmiete (JNKM)	EUR 1,05 Mio.
Vermietungsstand aktuell	96,06 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge	8 Jahre
Mieterstruktur	Einzelhandel (Restaurant, Bäckerei, Modegeschäft), Pflegeeinrichtung
Gesamtfläche	8.672 m²
Objektrendite	6,88 %

Mikrolage

Vertrieb durch:

**PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft
für Vermögensanlagen mbH & Co. KG
in Kooperation mit der FLEX Fonds Capital GmbH**

Friedensstraße 13 – 15
73614 Schorndorf

Telefon +49 (0)7181 4837 - 0
Telefax +49 (0)7181 4837 - 142

vertrieb@flex-fonds.de
www.flex-fonds.de

Stand Juli 2018

Werbemitteilung
Eine Veröffentlichung der AIF Kapitalverwaltungs-AG. Eine ausführliche und vollständige Darstellung des Beteiligungsangebotes und der damit verbundenen Chancen und Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.