FLEX fonds

seit 1989

Wir schaffen Werte!

FLEX FONDS SELECT 1

PROSPEKTNACHTRAG NR. 1

Stand · 29.06.2017

FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Prospektnachtrag Nr. 1

Prospektnachtrag Nr. 1 der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Nachtrag Nr. 1 vom 29.06.2017 gemäß § 316 Absatz 5 KAGB zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Investmentgesellschaft).

Die FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft) gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 07.06.2016 folgende Änderungen bekannt:

1. Beitritt von Personengesellschaften im Ausnahmefall

Kapitel II (Angaben zur Gesellschaft und den Anteilen), Abschnitt 5, Absatz 9, Satz 2, Seite 3 wird wie folgt neu gefasst:

Die geschäftsführende Kommanditistin ist darüber hinaus berechtigt, aber nicht verpflichtet, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie juristische Personen, Personengesellschaften oder sonstige Personenmehrheiten, wenn diese ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, als Gesellschafter oder Treugeber zuzulassen.

2. Umfirmierung der Verwahrstelle

Die Bezeichnung der Verwahrstelle „CACEIS Bank Deutschland GmbH" wird geändert zu „CACEIS Bank, Germany Branch". Hintergrund dieser Änderung ist eine Veränderung der Konzernstruktur der CACEIS-Gruppe. Das Verwahrstellengeschäft der CACEIS wird ab diesem Zeitpunkt von der deutschen Niederlassung der CACEIS Bank, Germany Branch, die operativ mit der bisherigen CACEIS Bank Deutschland GmbH identisch ist, ausgeübt werden.

Diese Änderung ist vor allem in den Kapiteln IV (Angaben zur Verwahrstelle), Absatz 1, Satz 1, Seite 15 und XII (Fernabsatz- und Verbraucherinformationen), Abschnitt 1, Nr. 4, Seite 51 des Verkaufsprospekts zu berücksichtigen.

3. Bestellung der Immobilienverwalterin Ahlsen Objektverwaltung GmbH

Kapitel III (Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft), Abschnitt 3, Nr. 3.1, Satz 1, Seite 12 wird wie folgt neu verfasst:

Mit der Verwaltung der von der Gesellschaft selbst oder über Objektgesellschaften erworbenen Immobilien wurde die Ahlsen Objektverwaltung GmbH („Immobilienverwalterin") beauftragt.

Kapitel III (Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft), Abschnitt 3, Nr. 3.1, Absatz 4, Satz 1, Seite 12 wird wie folgt neu gefasst:

Zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Auftraggeberin und der Ahlsen Objektverwaltung GmbH bestehen weder kapitalmäßige noch personelle Verflechtungen, sodass – nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft – keine Interessenkonflikte aus der Aufgabenübertragung entstehen.

4. Investition: Geschäftshaus „Bühler Tor"

Objektbeschreibung und Vermietung

Bei dem Geschäftshaus „Bühler Tor" handelt es sich um ein im Jahr 2014 errichtetes Geschäftshaus mit einer Nutzfläche von 2.623,59 m^2 und 36 Stellplätzen. Der Erstbezug erfolgte noch im selben Jahr (2014).

Das Objekt ist zu 100 % langfristig vermietet und erzielt eine Jahresnettomiete in Höhe von EUR 399.381,21. Zu den Ankermietern gehören die C&A Mode GmbH & Co. KG (47,4 % der Gesamtmietfläche) und die Depot, Gries Deco Company GmbH (18,9 % der Gesamtmietfläche). Weitere Mieter sind eine Zahnarztpraxis (ca. 14,8 %), ein Prophylaxezentrum (ca. 3,9 %) und zwei Büros (ca. 15,3 % der Gesamtmietfläche).

Makro- und Mikrolage

Die große Kreisstadt Bühl liegt im Westen Baden-Württembergs, nahe der französischen Grenze und gehört dem Landkreis Raststatt an. Die rund 29.000 Einwohner zählende Stadt ist ein strukturstarkes Mittelzentrum am Naturpark Schwarzwald und liegt ca. 10 km südwestlich von Baden-Baden. Im Umkreis von 40 km befinden sich die Städte Straßburg, Offenburg und Karlsruhe.

Das Geschäftshaus liegt zentral in der Innenstadt von Bühl und ist mit dem gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr einfach zu erreichen.

Erwerbsvorgang

Mit Beitritts- und Übertragungsvertrag hat die FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG 94,03 % der Kommanditanteile an der SEPA-ACTIV Bühler Tor GmbH & Co. KG zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 6.149.404,80 erworben. 5,97 % des Gesellschaftsanteils verbleibt bei der SEPA-ACTIV Kommanditist GmbH.

Der Vertrag wurde am 31.03.2016 zwischen der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG und der ACTIV-IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, der SEPA Beteiligungen GmbH & Co. KG, Herrn Andreas Dünkel und Herrn Jürgen Edelmann geschlossen und sieht vor, dass neben der Übertragung der Kommanditanteile, auch die bestehenden Verbindlichkeiten, u. a. ein durch die Objektgesellschaft bei der Sparkasse Rastatt-Gernsbach aufgenommenes Darlehen abgelöst werden.

Die Ablösung des Darlehens erfolgte planmäßig durch die Aufnahme eines langfristigen Darlehens (Darlehen 1) und eines kurzfristigen Darlehens (Darlehen 2) bei der Mainzer Volksbank eG sowie durch von den Anlegern / Treugebern bereits eingezahlten Einlagen (Eigenkapital).

Der Lasten- und Nutzenwechsel erfolgte am 01.11.2016.

Investitionsabrechnung	in EUR
Kaufpreis	6.121.427,93
Erwerbsnebenkosten	5.181,40
Maklerprovision	24.750,00
Due Dilligence Kosten	41.880,34
Finanzierungskosten	58.284,24
GESAMTINVESTITION	**6.251.523,91**

Finanzierung

Für den Erwerb der Objektgesellschaft hat die FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG am 02.06.2016 ein langfristiges Darlehen (Darlehen 1) und am 09.02.2016 ein kurzfristiges Darlehen (Darlehen 2) bei der Mainzer Volksbank eG aufgenommen. Die Gesellschaft plant das Darlehen 2 bis zum 30.06.2018 durch weitere Einlagen der Anleger / Treugeber abzulösen.

Darlehen 1 (festverzinsliches Darlehen)	
Darlehensbetrag in EUR	EUR 3.400.000,00
Auszahlung in %	100,00 %
Zinssatz p. a. in %	1,85 %
Tilgung Brutto-Darlehen p. a. anfänglich in %	2,40 %
Konditionsfestschreibung	30.06.2026

Darlehen 2 (variabel verzinsliches Darlehen)	
Darlehensbetrag in EUR	EUR 1.550.000,00
Auszahlung in %	100,00 %
Zinssatz p. a. in %	2,50 %
Tilgung Brutto-Darlehen p. a. anfänglich in %	0,00 %
Konditionsfestschreibung	30.06.2018

Die genannten Änderungen sind insbesondere in den Kapiteln und Abschnitten

- Kapitel V (Angaben zum Anlageziel und zur Anlagestrategie), Abschnitt 8 „Anlageobjekte", Abs. 2, S. 18
- Kapitel VI (Risiken), Abschnitt 3 „Risikohinweise | Investitionsrisiko", S. 21
- Kapitel VI (Risiken), Abschnitt 3 „Risikohinweise | Fremdfinanzierungsrisiko", S. 22
- Kapitel VII (Wirtschaftliche Angaben und Kosten), Abschnitt 1.2. „Investitions- und Finanzierungsplan | Mittelverwendung", S. 30

des Verkaufsprospekts zu berücksichtigen.

Widerrufsrecht

Nach § 305 Abs. 8 KAGB können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der GF Treuhand GmbH, Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf oder per Fax: +49 (0)7181 4837-137 oder per E-Mail: anleger@flex-fonds.de zu erklären; zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern auf der Beitrittsvereinbarung beschriebene Widerrufsrecht.

Der Nachtrag Nr. 1 kann neben den weiteren Verkaufsunterlagen kostenlos in Papierform oder als PDF-Dokument bei der FLEX Fonds Invest AG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Friedensstraße 13–15, 73614 Schorndorf angefordert – oder als PDF-Download auf unserer Internetseite unter www.flex-fonds.de abgerufen werden.

Änderung des Gesellschaftsvertrags

Änderungen des Gesellschaftsvertrags im Überblick

Änderung des Gesellschaftsvertrags, um im Ausnahmefall den Beitritt von Personengesellschaften zu ermöglichen:

Mit der Beschlussfassung 2/2016 vom 29.11.2016 wurde der Gesellschaftsvertrag vom 07.04.2015, zuletzt geändert durch Gesellschafterbeschluss vom 02.10.2015, wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 6 wird wie folgt neu gefasst:

(6) An der Gesellschaft können sich grundsätzlich nur in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Personen beteiligen.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch berechtigt, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch

a) natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie

b) juristische Personen, wenn diese ausschließlich in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind,

c) Personengesellschaften, zum Beispiel Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Offene Handelsgesellschaften und Kommanditgesellschaften, sowie sonstige Personenmehrheiten,

als Gesellschafter zuzulassen.

Ausgeschlossen ist die Beteiligung von Gesellschaftern, welche die US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft besitzen, einen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (Green Card) für die USA oder Kanada sind.

FLEX Fonds Select 1
geschlossene Investment GmbH & Co. KG

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