



**FLEX** fonds

— seit 1989 —

*Wir schaffen Werte!*



**FLEX FONDS SELECT 1**  
INFO-BREVIER (WERBEMITTEILUNG)

# 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<sup>1)</sup> bei Auflösung des Fonds

## Zielerreichung durch

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

## Ihre Vorteile

- monatliche Ausschüttung von 4,40% – 4,80%<sup>2)</sup> p.a. steigend
- steuerfreier Veräußerungsgewinn<sup>1)</sup>
- 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% <sup>1)</sup> p.a.<br>monatliche Auszahlung<br>(ab dem 7. Monat)             |
| Prog. Gesamtmittelrückfluss    | 145,64%                                                                                               |
| Steuerliche Einkunftsart       | Einkünfte aus Vermietung<br>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<br>Investment GmbH & Co. KG                                          |
| Rechtsform                     | Alternativer Investmentfonds (AIF)<br>in der Rechtsform der geschlossenen<br>Investment-GmbH & Co. KG |
| Segment                        | Handelsimmobilien Deutschland                                                                         |
| Kapitalverwaltungsgesellschaft | AIF Kapitalverwaltungs-AG,<br>Stuttgart                                                               |
| Verwahrstelle                  | CACEIS Bank S.A.,<br>Germany Branch                                                                   |
| Treuhandkommanditistin         | GF Treuhand GmbH,<br>Schorndorf                                                                       |
| Beteiligungsform des Anlegers  | Treugeber (Kommanditist)                                                                              |



### Investitionsplan <sup>3)</sup>

| Mittelherkunft            | Gesamtinvestition<br>in % | Gesamtinvestition<br>in EUR |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Gesellschaftskapital      | 49,20 %                   | 11.370.000                  |
| Fremdkapital              | 50,80 %                   | 11.740.000                  |
| <b>Gesamtfinanzierung</b> | <b>100,00 %</b>           | <b>23.110.000</b>           |

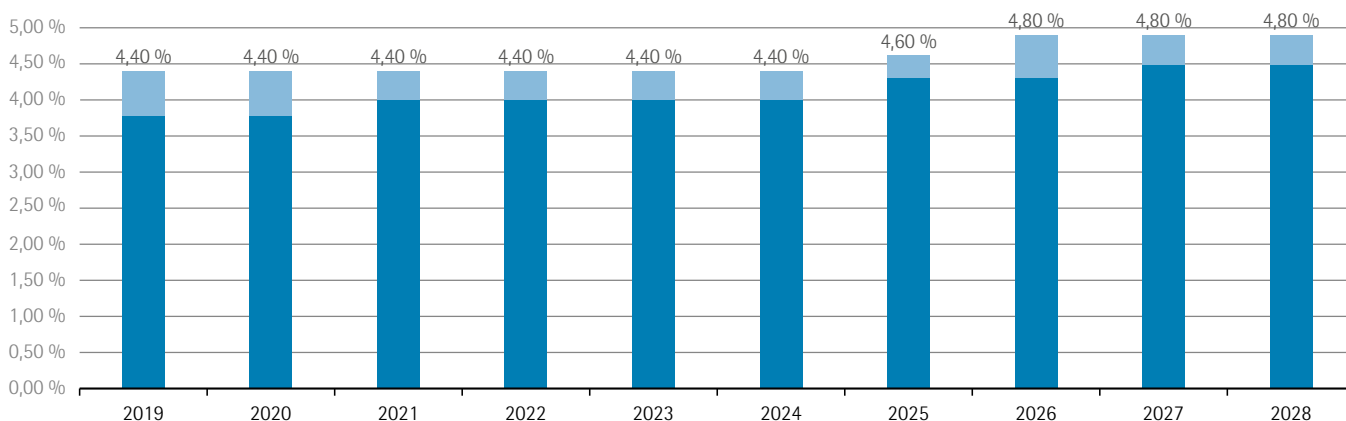
| Mittelverwendung                  | Gesamtinvestition<br>in % | Gesamtinvestition<br>in EUR |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kaufpreis/Investitionsaufwand     | 92,70 %                   | 21.421.500                  |
| Erwerbsnebenkosten                | 1,91 %                    | 442.543                     |
| <b>Investitionsaufwand gesamt</b> | <b>94,60 %</b>            | <b>21.864.043</b>           |
| Fondsnebenkosten                  | 5,39 %                    | 1.245.958                   |
| <b>Gesamtinvestition</b>          | <b>100,00 %</b>           | <b>23.110.000</b>           |

### Ausschüttungsbeispiel (Prognose) <sup>2)</sup>

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<br>(vor Steuern) | 45.400         |
| Liquidationserlös 10. Jahr                              | 100.243        |
| <b>Gesamtergebnis (vor Steuern)</b>                     | <b>145.643</b> |

### Ausschüttung (Prognose) <sup>2)</sup>



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

### Risiken <sup>4)</sup>

- 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 erwerben Immobilien stehen noch nicht abschließend fest, so dass 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

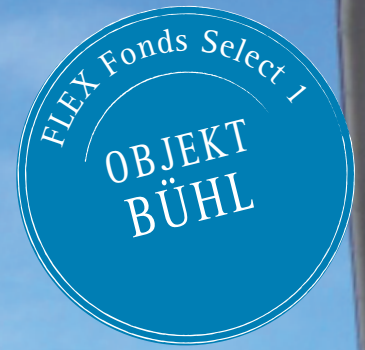
Die Angaben zu diesem Beteiligungsangebot sind verkürzt dargestellt und stellen kein Angebot dar. Diese Werbemitteilung ist weder einer Anlageberatung gleichzustellen noch ist sie an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse der Anleger angepasst. Einzelheiten, Chancen und Risiken, die mit einer 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](http://www.flex-fonds.de) zur Verfügung gestellt.

<sup>1)</sup> Nach aktueller Rechts- und Steuerlage

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne Einberechnung des Agio.

<sup>4)</sup> Beachten Sie die ausführlichen Risikohinweise im Verkaufsprospekt ab S. 20.



# 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 m<sup>2</sup> 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 angeschlossenen Dentallabor, sowie eine Buchhandlung und ein Marktforschungsbüro eines großen internationalen Pharmakonzerns.



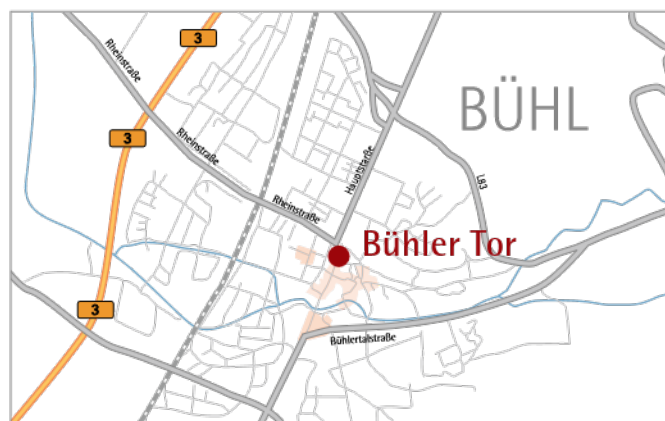
Stark frequentierte Innenstadtlage



Makrolage

## Investition im Überblick

|                                                 |                                                                |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Adresse                                         | Hauptstr. 83–87/Rheinstr. 1<br>77815 Bühl/Baden                |
| Kaufpreis                                       | EUR 6,12 Mio.                                                  |
| Jahresnettokaltniete (JNKM)                     | EUR 401.500                                                    |
| Vermietungsstand aktuell                        | 100,00%                                                        |
| Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge | 5,5 Jahre                                                      |
| Mieterstruktur                                  | Einzelhandel (Bekleidung, Wohnaccessoires), Dentallabor, Büros |
| Gesamtfläche                                    | 2.622 m <sup>2</sup>                                           |
| Objektrendite                                   | 6,56%                                                          |



Mikrolage



FLEX Fonds Select 1  
OBJEKT  
EBERSBACH



# 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 m<sup>2</sup> ist unter anderem an den Arbeiter-Samariter-Bund, Baden-Württemberg (2.793 m<sup>2</sup>), Edeka (2.343 m<sup>2</sup>), Ernsting's Family (557 m<sup>2</sup>), dm (753 m<sup>2</sup>) und an Deichmann (504 m<sup>2</sup>) als Hauptmieter vermietet. Weitere Mieter sind ein Asia-Restaurant (605 m<sup>2</sup>), 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<br>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 m <sup>2</sup>                                                  |
| 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](mailto:vertrieb@flex-fonds.de)  
[www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de)

**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.