

Vermittler:

**Schmidtner**  
FINANCE

Postfach 62 04 40

22404 Hamburg

Tele : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0

Fax : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50

Info@Schmidtner-GmbH.de

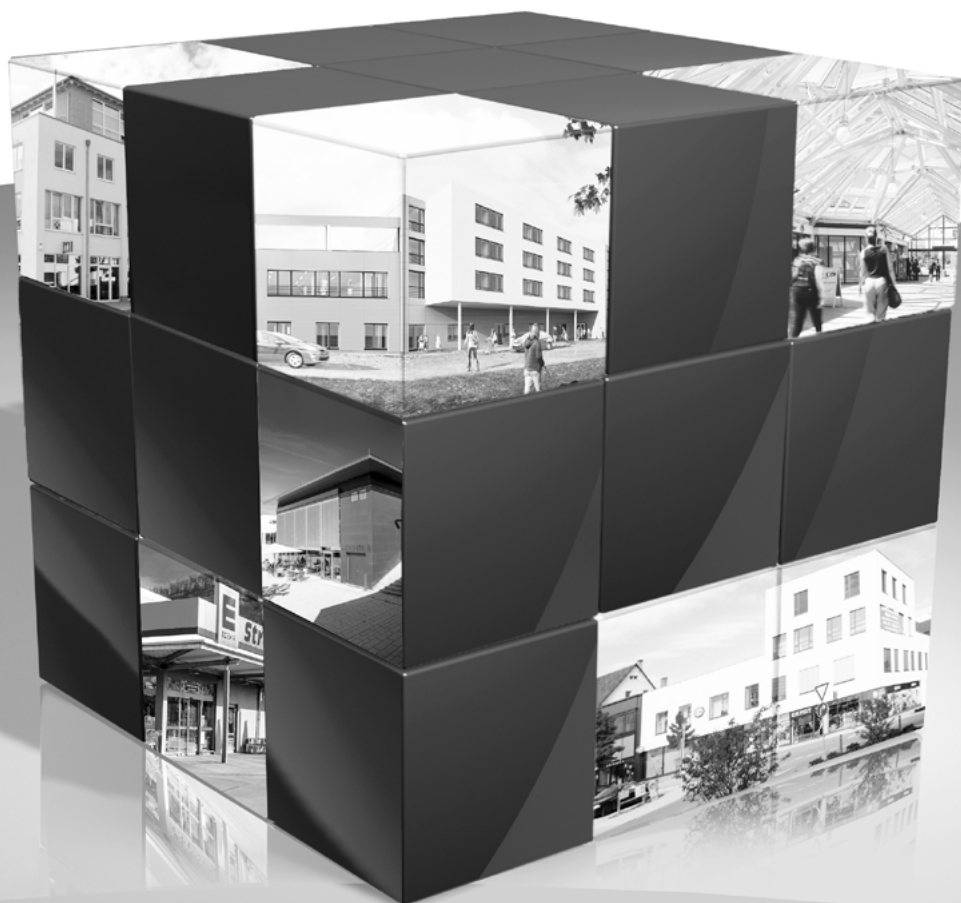
www.Schmidtner-GmbH.de



**FLEX** fonds

— seit 1989 —

*Wir schaffen Werte!*



**FLEX FONDS SELECT 1**  
WESENTLICHE ANLEGERINFORMATION

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Alternativen Investmentfonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Alternativen Investmentfonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Name des geschlossenen Publikums-AIF:  
FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG  
(nachfolgend „AIF“)

Dieser AIF wird verwaltet von der:  
AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart (nachfolgend „KVG“)

## ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Ziel des AIF ist, aus der Vermietung und Verpachtung sowie der abschließenden Verwertung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen inländischen Immobilien Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen an die Anleger vorzunehmen.

Zur Erreichung dieses Anlageziels wird der AIF, unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften, die ihren Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie haben, in ein nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengesetztes Portfolio von Immobilien investieren. Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel oder Logistik nutzbar sind, über eine vermietbare Fläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> verfügen und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind, investiert. In zu Wohnzwecken mit mindestens 4 Wohneinheiten nutzbare Immobilien, die in deutschen Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern liegen, können bis zu 30% des Wertes der Gesellschaft investiert werden. Zudem können bis zu 10% des Wertes der Gesellschaft in Anteile oder Aktien an geschlossenen Spezial-AIF, die eine ähnliche Investitionsstrategie verfolgen wie der AIF selbst, investiert werden. Bis zu 10% des Wertes der Gesellschaft können in auf die Währung Euro lautende Geldmarktinstrumente im Sinne von § 194 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) investiert werden. Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben im Sinne von § 195 KAGB gehalten werden. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat die KVG für den AIF noch keine Investition getätigt, sodass die konkreten Anlageobjekte noch nicht feststehen. Insofern ist der AIF zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht risikogemischt investiert. Konzeptgemäß wird der Grundsatz der Risikomischung, unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, durch den AIF innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs herbeigeführt.

## Finanzierung

Der AIF darf Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen aufnehmen. Dabei sind etwaige Kreditaufnahmen durch Objektgesellschaften oder geschlossene Spezial-AIF, an denen sich der AIF beteiligt hat, bei der Berechnung der vorgenannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe des AIF an der jeweiligen Gesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung von Vermögensgegenständen des AIF sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingefor-

derten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zulässig, wenn diese mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar sind und die Verwahrstelle der Belastung zustimmt. Diese Begrenzungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des AIF, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die KVG darf Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der im AIF gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

## Transaktions- und Nebenkosten bei Kauf und Verkauf, Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften und geschlossenen Spezial-AIF

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt unmittelbar oder mittelbar der AIF. Sie entstehen zusätzlich zu den nachfolgend unter „Kosten“ aufgeführten Positionen und können die Rendite des AIF erheblich mindern. Soweit gemäß den Anlagebedingungen Objektgesellschaften oder geschlossene Spezial-AIF unmittelbar Dritten für Dienstleistungen eine Vergütung zahlen, werden diese nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt. Solche Kosten gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Gesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich somit mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung des AIF auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

## Ausschüttungen

Der ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschuss eines Geschäftsjahres oder aus vergangenen Geschäftsjahren soll an die Anleger ausgeschüttet werden.

Die Ausschüttungsberechtigung beginnt für alle Anleger mit dem siebten Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem der Anleger die auf seine Beteiligung entfallende Pflichteinlage (= Beteiligungssumme) zzgl. 5% Ausgabeaufschlag (= Agio) vollständig eingezahlt hat. Die Höhe der Ausschüttungen hängt von der Höhe des jeweils ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschusses ab, der für jedes Geschäftsjahr zu ermitteln und im Rahmen der ordentlichen Gesellschafterbeschlussfassung den Gesellschaftern zugleich mit dem Jahresabschluss zur Beschlussfassung vorzulegen ist. Sie kann also variieren. Es kann auch zu Aussetzungen der Ausschüttungen kommen. Die Ausschüttungen sind einen Monat nach Zustandekommen des vorgenannten Gesellschafterbeschlusses, in der Regel also im Herbst des Folgejahres, fällig.

Bei prognosemäßigem Verlauf ist geplant, dass die Gesellschafter ab dem Beginn ihrer Ausschüttungsberechtigung monatliche Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche i. H. v. anfänglich 3,80% p. a. bezogen auf den Stand ihres Kapitalkontos I, ggf. zeitanteilig, erhalten („Cash-FLEX Ausschüttung“). Die monatliche Auszahlung erfolgt in Höhe von 1/12 des Jahresbetrags der Abschlagszahlung jeweils zum 15. eines Kalendermonats, erstmals am 15. des Kalendermonats, in dem die Ausschüttungsberechtigung beginnt. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalver-

waltungsgesellschaft können die Abschlagszahlungen auf die erwarteten Ausschüttungsansprüche anpassen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert oder zulässt. Ist die Summe der Abschlagszahlungen geringer als die dem Gesellschafter für ein Geschäftsjahr zustehende Ausschüttung, erhält er den Mehrbetrag bei Fälligkeit seines Ausschüttungsanspruchs. Übersteigen die Abschlagszahlungen den Ausschüttungsbetrag, wird der Differenzbetrag mit zukünftigen Ausschüttungsansprüchen verrechnet.

Bei planmäßigem Verlauf erhält der Anleger nach dem Ende der Laufzeit (siehe unten) den auf seine Beteiligung entfallenden Anteil am Liquidationsüberschuss, bei – regulär nicht vorgesehener – vorzeitiger Beendigung des Gesellschaftsverhältnisses steht ihm ein Abfindungsanspruch zu.

## Treuhandkommanditistin, Anlegerrechte, Mindesteinlage

Anleger beteiligen sich an dem AIF, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin GF Treuhand GmbH. Sie haben im Innenverhältnis des AIF und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten. Jeder als Treugeber beteiligte Anleger kann jederzeit den Treuhandvertrag kündigen und in die Stellung eines direkt beteiligten Kommanditisten wechseln. Die Übertragung des Kommanditanteils nach Beendigung des Treuhandvertrags auf den Anleger erfolgt aufschiebend bedingt mit der Eintragung des bisherigen Treugebers als Kommanditist im Handelsregister. Aus der unternehmerischen Beteiligung als Treugeber oder Direktkommanditist erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Stimmrechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio, Haftung). Die Mindestbeteiligungssumme beträgt EUR 10.000 zzgl. 5% Ausgabeaufschlag hiervon. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 500 teilbar sein.

## Laufzeit

Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum 31.12.2028. Der AIF wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die geschäftsführende Kommanditistin FLEX Fonds Capital AG entscheidet mit Zustimmung der Gesellschafter, die mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Dritteln des Zeichnungskapitals zu treffen ist, den Auflösungszeitpunkt um maximal 5 Jahre zu verschieben. Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben oder ordentlich zu kündigen. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

**Dieser AIF ist für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit des AIF wieder zurückziehen wollen.**

## INVESTITIONEN

Das Geschäftshaus „Bühler Tor“ wurde mit Beitritts- und Übertragungsvertrag vom 31.03.2016 zu einem Preis von EUR 6.121.417,93 erworben. Der Lasten- und Nutzenwechsel erfolgte am 01.11.2016. Weitere Infor-

mationen über das Objekt und den Erwerb können dem Prospektnachtrag Nr. 1 des FLEX Fonds Select 1 entnommen werden.

## WESENTLICHE RISIKEN UND CHANCEN

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) sowie den ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüssen des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Ausschüttungen und Wertsteigerungen auch Verlustrisiken. Unter anderem können folgende Risiken die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

### Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Deren wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von den zu tätigen Investitionen ab und kann nicht vorhergesehen werden. Weder der AIF noch die KVG können Höhe und Zeitpunkt der an die Anleger zu leistenden Zuflüsse zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von verschiedenen Einflussfaktoren ab, insbesondere der Entwicklung der Investitionsobjekte der jeweiligen Märkte, welche nicht vorhersehbar ist. Die Erträge des AIF können insbesondere infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken oder ausfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, sodass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielt werden können. Die Bewirtschaftung und Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch, z. B. wegen nicht erkannter unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel, sinken. Es können zudem ungeplante Kosten für Mieterakquisitionen anfallen. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

### Investitionsrisiko

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die konkreten zu erwerbenden Immobilien noch nicht fest. Es besteht das Risiko, dass der Immobilienmarkt zum geplanten Erwerbszeitpunkt nicht ausreichend Investitionsmöglichkeiten bietet, die geplanten Investitionen also unter Umständen nicht, nur teilweise und/oder verzögert ausgeführt werden können. Ebenso kann die Reduzierung des Investitionsvolumens auf ein geringeres Maß nicht ausgeschlossen werden. Dann wären die prognostizierten Ausschüttungen und Liquidationserlöse nicht realisierbar. Die Anleger könnten einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihrer Kapitaleinlage erleiden.

### Fremdfinanzierung

Der AIF finanziert die unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien planmäßig zum Teil mit Fremdkapital, z. B. mit Darlehen. Ob Fremdkapital in der geplanten Höhe aufgenommen werden kann, ist nicht sichergestellt. Das Fremdkapital ist unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen, d. h. Wertsteigerungen ebenso wie

Wertminderungen, stärker auf den Wert der Investitionen aus (sogenannter Hebeleffekt oder Leverage).

### Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

Der AIF kann insolvent werden, also zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die als Direktkommanditisten am AIF beteiligt sind, haften unmittelbar gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber am AIF beteiligt sind, haften zwar nicht unmittelbar, sind jedoch durch die Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin den Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Beteiligungssumme mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, erlischt seine persönliche Haftung; sie kann wieder aufleben, soweit der Anleger Zahlungen von dem AIF erhalten hat, die eine Rückgewähr der Haftsumme darstellen. Daneben ist eine Rückzahlungspflicht des Anlegers gegenüber dem AIF („Innenhaftung“) zu berücksichtigen, soweit der Anleger Auszahlungen erhalten hat, die nicht durch entsprechende Gewinne des AIF gedeckt sind und somit zu einer materiellen Unterkapitalisierung der Komplementär-Gesellschaft des AIF führen (Haftung analog §§ 30, 31 GmbHG). Diese Innenhaftung ist nicht auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

### Eingeschränkte Handelbarkeit/Fungibilität

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar – mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zum Ablauf eines Kalenderjahres – grundsätzlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund des geringen Handelsvolumens sind diese mit einem funktionierenden Markt, wie z. B. den Aktienbörsen, nicht vergleichbar. Ein Verkauf des Anteils ist also nicht sichergestellt.

### Maximales Risiko

Risiken der Haftung des Anlegers gem. §§ 30, 31 GmbHG analog („Innenhaftung“ – siehe oben „Allgemeines Haftungsrisiko“), einer individuellen Fremdfinanzierung der Beteiligungssumme und von Steuernachzahlungen können über die Beteiligungssumme (Einlage zzgl. Ausgabeaufschlag) hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen.

### Weiteres Risiko

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführlichere Darstellung der Risiken ist dem Verkaufsprospekt unter Kapitel VI „Risiken“ zu entnehmen.

## KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Ko-

sten und der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt, Kapitel VII Ziffer 4 „Angaben zu den Kosten“, zu entnehmen. Für identifizierte Mitarbeiter im Sinne des § 37 Abs. 1 KAGB gilt die Vergütungspolitik der KVG. Grundsätzlich erhalten alle Mitarbeiter ausschließlich eine feste Vergütung. Genauere Informationen hierzu können auf Seite 3 den „Praktischen Informationen“ entnommen werden.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

#### Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5% der Beteiligungssumme.

Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden 10,35% der Pflichteinlagen aller Gesellschafter (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer)

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der vom AIF einmalig während der Beitrittsphase für die Konzeption, das Marketing, die Einwerbung des Gesellschaftskapitals und die Fremdfinanzierungsvermittlung („Initialkosten“) zu leisten ist.

### Kosten, die der AIF im Laufe eines Jahres zu leisten hat

#### Laufende Kosten

Die Summe der laufenden Kosten kann jährlich insgesamt bis zu 2,90% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

2016: bis zu 1,38% des Ø - Nettoinventarwertes (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer)

2017: bis zu 2,87% des Ø - Nettoinventarwertes (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer)

2018: bis zu 2,61% des Ø - Nettoinventarwertes (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer)

Die hier angegebenen Kosten beruhen auf einer Schätzung für die jeweils zum 31.12. endenden Geschäftsjahre 2016, 2017 und 2018. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr wird Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten enthalten.

Die hier angegebenen Kosten beinhalten neben Verwaltungskosten von 1,13% (2016) / 2,24% (2017) / 2,01% (2018) noch Kosten für die Verwahrstelle von 0,07% (2016) / 0,17% (2017) / 0,15% (2018) sowie Prüfungs- und Bankgebühren in Höhe von 0,18% (2016) / 0,46% (2017) / 0,45% (2018), jeweils bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr.

### Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat

#### Vergütung für Erwerb und Veräußerung von Vermögensgegenständen

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstands nach § 1 Ziffer 1 Buchstaben a) bis c) der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,50% des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,50% des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der der AIF beteiligt ist.

#### Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 25% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen des

AIF, wenn zum Berechnungszeitpunkt die Anleger Auszahlungen in Höhe der geleisteten Einlagen und darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,0% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des AIF bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben.

Die anfallenden Initial- und Transaktionskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung der KVG sind in der Kennzahl „Laufende Kosten“ nicht berücksichtigt. Des Weiteren sind Kosten, die dem AIF nach den Regelungen der Anlagebedingungen zukünftig belastet werden können und die noch nicht bezifferbar sind, unberücksichtigt geblieben. Hierbei handelt es sich insbesondere um bei der Verwaltung von Immobilien bzw. Objektgesellschaften entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Aufwendungen in Zusammenhang mit Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Revitalisierungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten des AIF). Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B. bei einer Eintragung ins Handelsregister als Direktkommanditist, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung des Anteils (z.B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

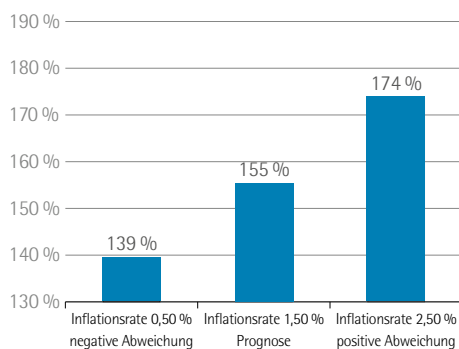
Aus den Kosten werden die laufende Verwaltung des AIF sowie der Vertrieb seiner Anteile finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

### WERTENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT UND AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

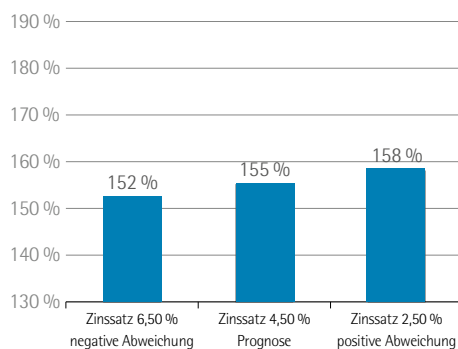
Da die Investition in das erste Objekt (Geschäftshaus „Bühler Tor“) erst kürzlich erfolgt ist, können über die Wertentwicklung in der Vergangenheit noch keine Angaben gemacht werden. Insofern wird nachstehend eine Prognose über die Aussichten der Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potentiellen Wertentwicklung dargestellt. Die nachfolgend dargestellten Szenarien sollen den Einfluss verschiedener Marktbedingungen auf das mögliche wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers verdeutlichen. Eine detaillierte Darstellung der Prognoserechnung befindet sich unter Kapitel VII Abschnitt 2 des Verkaufsprospekts. Jeweils eine wesentliche Einflussgröße wurde variiert. Vergleichsparameter ist die über die Laufzeit von rund 13 Jahren prognostizierte Gesamtauszahlung einschließlich Veräußerungserlösen an die Anleger in % ihrer Beteiligungssumme (ohne Ausgabeaufschlag), die in der Basisprognose 155% beträgt (vor Steuern, bezogen auf die Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag). Der jeweils mittlere Wert bildet die Basisprognose ab. Die Szenarien stellen in dem jeweils

dargestellten negativen Fall nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüber hinausgehenden negativen Abweichungen – auch aufgrund hier nicht dargestellter Umstände – kommen. Ebenso können auch mehrere Abweichungen kumuliert auftreten. Hierdurch können sich die Einflussgrößen ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Anlage zu.

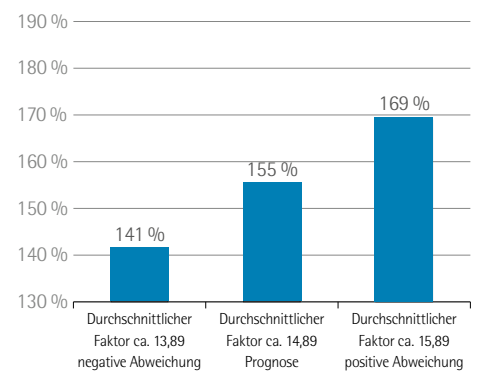
#### Abweichende Inflationsrate



#### Abweichender Anschlusszinssatz Fremdkapital nach Ablauf der angenommenen Zinsbindung von 10 Jahren



#### Abweichender Verkaufsfaktor



### PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle des AIF ist die CACEIS Bank, Germany Branch, München.

Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Registerstreuerhandvertrag) zu dieser Vermögensanlage, evtl. Nachträge hierzu und die „wesentlichen Anlegerinformationen“, sowie weitere praktische Informationen (u. a. den aktuellen Anteilswert) unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) oder unter [www.aif-ag.de](http://www.aif-ag.de). Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG werden unter [www.flex-fonds.de/anleger/anlegerinformationen/verguetungspolitik/verguetungspolitik.html](http://www.flex-fonds.de/anleger/anlegerinformationen/verguetungspolitik/verguetungspolitik.html) bereitgestellt.

Der Anleger kann eine kostenlose Papierversion der genannten Dokumente, sowie die Jahresberichte ab dem Geschäftsjahr 2016 können bei der FLEX Fonds Capital GmbH, Friedensstraße 13 – 15, 73614 Schorndorf angefordert werden. Zusätzlich können die Jahresberichte auch unter [www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de) oder [www.aif-ag.de](http://www.aif-ag.de) bezogen werden.

Der Anleger erzielt konzeptionsgemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Nähere Erläuterungen der für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften sind im Verkaufsprospekt im Kapitel „IX. Steuerliche Angaben“ dargestellt. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater hinzuziehen. Die konkrete steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

#### Erklärung über Haftungsumfang

Die AIF Kapitalverwaltungs-AG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Stellen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Dieser AIF ist in Deutschland zugelassen und wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die AIF Kapitalverwaltungs-AG ist in Deutschland zugelassen und wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom **16.05.2018**.