



FLEX fonds
— seit 1989 —

Werte schaffen – in der Region!

R E G I O

Löwenstark

Immobilienfonds in
Baden-Württemberg



INFO-BREVIER

REGIO FLEX FONDS 1

DER FONDS IM ÜBERBLICK

Die Vorteile für Anleger

- Attraktive Ausschüttung von 4,75% p.a. (oder 4,25% p.a. bei moralischer Auszahlung)
- Unabhängig von den Schwankungen der Finanzmärkte
- Stabile Inflationsgebrühzte Mieterträge
- Vorzeitiger Kapitalrückfluss bei festgelegten Abfindungswerten möglich
- Investitionen in wirtschaftsstärke Regionen in Baden-Württemberg
- Top-Rating



REGIO FLEX FONDS 1 - abgesichert mit 1000% p.a. bei moralischer Auszahlung

Das Portfolio-Konzept

Der REGIO FLEX Fonds 1 hat in ausgewählte Immobilien, ausschließlich im Süddeutschen Baden-Württemberg, investiert. Unter dem Motto „Werte schaffen - in der Region“ besteht das Immobilienportfolio aus:

- Qualitätsimmobilien – Nebenkanten wie das Neue Postum Carré mit hochwertiger Infrastruktur und attraktiver Lage
- Renditeimmobilien – Einkaufszentren, wie das EDEKA-Portfolio mit hoher Objektrendite bzw. das KaufmannAreal

Die Investitionsübersicht

Neues Postum Carré	EUR	14.490.000
EDEKA-Portfolio	EUR	12.710.000
KaufmannAreal	EUR	15.280.000
Gesamtinvestition	EUR	38.550.000
Gesamt Jahresrentalrate	EUR	7.584.000
Gesamt Vermietungsfläche	m²	174.64
Aktueller Vermietungsstand		100%

➡ Alle Investitionen stehen bereits fest!

Der Initiator

- Seit 1989 inhabergeführt, mittelständisches Emissionshaus aus der Region
- Lieberlos dokumentierte, positive Leistungspläne
- Zählt zu den Qualitätsanbietern in Bereich der Immobilienvermietungen
- Bietet platziertes Investitionsportfolio von ca. EUR 500 Mio.
- Durchschnittlich mehr als 150 Immobilienprojekte in der Verwaltung

DIE INVESTITIONEN



- Standort: Schorndorf
- Gesamtinvestition: EUR 12,49 Mio.
- Jahresrentalrate (JAKM): EUR 791.000
- Investitionszeitraum: 20 Jahre
- Mietende: Ende März 2040 (ca. 10 Jahre)
- Vermietungsstand: aktuell bei ca. 100%
- Nutzfläche: 3.300 m²
- Nutzung: Einzelhandel, Büro, Praxis, Gastronomie
- ➡ Objektrendite: 6,25 %

EDEKA-Portfolio – Ostalbkreis

- Standorte: Eschsch, Metzingen, Oettingen
- Gesamtinvestition: EUR 10,77 Mio.
- Jahresrentalrate (JAKM): EUR 743.000
- Einkaufsfaktor: 14,64 pro JAKM
- Laufzeiten der Mietverträge: von jeweils 16 Jahren
- Vermietungsstand: aktuell bei 100%
- Nutzung: Einzelhandel (gesamt)
- ➡ Objektrendite: 6,90 %



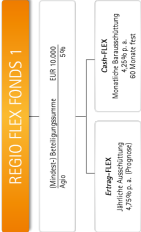
- Standort: Ebersbach an der Fils
- Gesamtinvestition: EUR 15,28 Mio.
- Einkaufsfaktor: 14,64 pro JAKM
- Laufzeiten der Mietverträge: überwiegend 10 Jahre oder länger
- Vermietungsstand: aktuell bei 100%
- Nutzfläche: 8.471 m² (gesamt)
- Nutzung: Handel, Büro, Pflege
- ➡ Objektrendite: 6,90 %

FLEXIBILITÄT: REGIO FLEX-WAHLECHT

Ausschüttungsvariante: Ertrag-FLEX und Cash-FLEX

Mit dem REGIO FLEX-Wahlecht können die Anleger zwischen zwei Ausschüttungsvarianten wählen: Ertrag-FLEX und Cash-FLEX.

- Ertrag-FLEX – Regio Ausschüttungsvariante mit planmäßiger Ausschüttung von 4,75% p.a. bezogen auf die Beteiligungssumme
- Cash-FLEX – Ausschüttungsvariante mit fester monatlicher Ausschüttung in den ersten fünf Jahren i.H.v. 4,25% p.a., anschließend analog Ertrag-FLEX



Beispiel: Ausschüttungsverlauf (Prognose) anhand der Cash-FLEX-Variante

Ein Anleger legt EUR 100.000 an und wählt die Ausschüttungsvariante Cash-FLEX (monatliche feste Ausschüttungen in den ersten fünf Jahren). Nach 20 Jahren bis er seine Beteiligung durch eine ordentliche Kündigung auf Unter Berücksichtigung des Höchststeuersatzes ergibt sich aufgrund der prognostizierten Annahmen untenstehendes Ergebnis.

Nachschub-Beteiligung	EUR	100.000,00	10,00 %
Ausschüttungssumme 20. Jahr	EUR	108.582,50	7,50 %
absolut: Steuerbelastung (Steuersatz 45% zzgl. Soli 5,5%)	EUR	-10.939,33	5,00 %
Ergebnisprognose	EUR	97.643,17	2,50 %
Abfindungsbetrag am 20. Jahr	EUR	-108.612,22	0,00 %
Gesamtsergebnis	EUR	294.590,40	



Exit-Möglichkeiten

- Ordentliche Kündigung (erstmalig zum 31.12.2021 möglich)
- Vorzeitiger Kapitalrückfluss bei außerordentlicher Kündigung (unter bestimmten Voraussetzungen) mit festgelegten Abfindungswerten möglich
- Veränderung über die FLEX Fonds-Mitgliedschaft (Unternehmensinteresse, Zielmarkt) für außerordentliche und ordentliche Kündigung möglich (bzw. Abfindung und attraktive Veräußerungsmöglichkeit)

Hinweis: Dies ist eine vereinfachte Kurzfassung. Maßgeblich ist ausschließlich der gültige Prospektentwurf.

**Regio FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG /
FLEX Fonds Capital AG**

Friedensstraße 13-15
73614 Schorndorf

Telefon +49 (0)7181 4837-0
Telefax +49 (0)7181 4837-137

info@flex-fonds.de
www.flex-fonds.de