



Regio FLEX Fonds 1  
GmbH & Co. KG

Friedensstraße 13–15  
73614 Schorndorf

Tel. +49 (0)7181 4837-0

www.flex-fonds.de

<b>Bezeichnung der Vermögensanlage</b>	Regio FLEX Fonds 1
<b>Art der Vermögensanlage</b>	Beteiligung an einem geschlossenen Fonds in der Rechtsform der Publikumskommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG) mit geschäftsführender Kommanditistin (FLEX Fonds Capital AG), von der Geschäftsführung ausgeschlossener persönlich haftender Gesellschafterin (GF Zweite Beteiligungs GmbH) und Treuhandkommanditistin (s. u.), Vermögensanlage i. S. v. § 1 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz.
<b>Anbieter der Vermögensanlage</b>	GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH
Emittent (Fondsgesellschaft)	Regio FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG
Treuhandkommanditist / Mittelverwendungskontrolle	Curia Zweite Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Beteiligungsstruktur und Anlageform	Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Die Mindesteinlage beträgt EUR 10.000 zzgl. 5% Agio (Aufgeld) hiervon. Anteile sollen längstens bis zum 31.12.2014 (Platzierungsphase), angeboten werden. Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung, aus der Rechte (z. B. Informations-, Kontroll-, Stimm-, Entnahmerechte) und Pflichten (insbesondere Zahlung der Einlage zzgl. Agio, Freistellung der Treuhandkommanditistin, auch von ihrer unten in Abschnitt „Risiken“ beschriebenen Haftung) erwachsen. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft grundsätzlich im Verhältnis der eingezahlten Einlagen beteiligt. Die Beteiligung an den – ggf. auch gewinnunabhängigen – Entnahmen (Ausschüttungen) kann im Rahmen der gesellschaftsvertraglichen Vereinbarungen vom Anteil am Ergebnis abweichen.
Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageobjekte	Der Regio FLEX Fonds 1 will den Anlegern sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch laufende Erträge durch Beteiligung an den von ihr bei planmäßigem Verlauf erwirtschafteten Liquiditätsüberschüssen ermöglichen. Zur Erreichung der Anlageziele hat die Fondsgesellschaft die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu 100% in Gewerbeimmobilien (einschließlich Erwerbsnebenkosten) investiert. Die Investitionen liegen in den Landkreisen Göppingen, Rems-Murr-Kreis und Ostalbkreis und sind entweder durch unmittelbaren Erwerb von Grundstücksrechten oder durch Beteiligung an Gesellschaften o. ä., die ihrerseits Immobilien erworben haben, erfolgt. Die konkreten Anlageobjekte stehen wie folgt fest: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ „Neues Postturm Carré“, Karlsplatz 1–3, Marktplatz 38, 73614 Schorndorf, – Gesamtinvestition: EUR 12.492.332</li> <li>■ EDEKA-Portfolio – Eschach, Mutlangen, Oberkochen – Gesamtinvestition: EUR 10.774.100</li> <li>■ KauffmannAreal, Marktplatz 1, 73061 Ebersbach an der Fils – Gesamtinvestition: EUR 15.295.062</li> </ul> Alle Objekte erfüllen die gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages zu beachtenden Investitionskriterien (siehe Prospekt Seite 114 ff.) und wurden vom Investitionsbeirat befürwortet und freigegeben. Der Investitionsaufwand für die einzelnen Objekte beträgt das 14,64fache der Jahresnettomiete.
Finanzierung (Eigenkapital, Agio und Fremdkapital)	Das Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. 5% Agio) beträgt planmäßig EUR 40.663.825, davon EUR 20.893.825 Eigenkapital (Kommanditkapital in Höhe von EUR 19.896.500 und Agio in Höhe von EUR 994.825) sowie EUR 19.770.000 Fremdkapital.
Laufzeit	Die Vermögensanlage ist grundsätzlich langfristig, sie ist erstmals ordentlich kündbar zum 31.12.2021. Die Treugeber (Anleger) und Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen die Auflösung der Fondsgesellschaft beschließen, gemäß Gesellschaftsvertrag jedoch frühestens zum 31.12.2030. Der Anleger hat außerdem das Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Prognoserechnung im Verkaufsprospekt (siehe auch unten Abschnitt „Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge“) bildet die geplante Entwicklung der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2031 ab.
<b>Risiken</b> (Prospekt Seite 16–33)	Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt und auch die angesprochenen Risiken nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.
Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts der Einlage zzgl. Agio. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z. B. durch Steuerzahlungen, entstehen. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Vermögensanlage nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.
Geschäftsrisiko	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder der Anbieter noch die Fondsgesellschaft noch Dritte können Höhe und Zeitpunkte von Geldzuflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von zahlreichen Einflussgrößen ab, z. B. von der Realisierbarkeit der geplanten Investitionen, der Entwicklung der Mietsituation in den einzelnen Investitionsobjekten, dem Anfall von Ausgaben – auch für Instandhaltungsmaßnahmen o. ä., Verwaltung, Darlehenszinsen – und der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich mit nachteiligen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft verändern. Die Investitionen sollen zum Teil über Fremdkapital, z. B. Darlehen, finanziert werden, die die Fondsgesellschaft unabhängig von ihrer Einnahmesituation zu bedienen hat.
Ausfallrisiko der Fondsgesellschaft (Emittentenrisiko)	Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig oder überschuldet werden, z. B. wenn sie geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder ihre Verbindlichkeiten den Wert ihres Vermögens übersteigen. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft wird voraussichtlich zum Verlust der Einlage des Anlegers führen. Die Fondsgesellschaft gehört keinem Einlagensicherungssystem an.
<b>Haftungsrisiko</b>	Die Kommanditisten einer (Publikums-)Kommanditgesellschaft haften direkt gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die für die Treuhandkommanditistin einzutragende Haftsumme soll von derzeit EUR 215.000 auf 5% der von ihr für Rechnung ihrer Treugeber übernommenen Einlage (ohne Agio) angepasst werden. Hat die Treuhandkommanditistin ihre Einlage (durch die Einlagezahlungen der Treugeber) mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist ihre persönliche Haftung ausgeschlossen. Diese kann aber wieder aufleben, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen, Abfindungsguthaben, Liquidationsüberschüsse) an die Treuhandkommanditistin bzw. – wie geplant – unmittelbar an deren Treugeber vornimmt, die nicht durch bilanzielle Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt lebt die Haftung der Treuhandkommanditistin wieder auf, maximal bis zur Höhe der Haftsumme von 5% der Einlage. Die als Treugeber beteiligten Anleger haften gegenüber den Gläubigern bzw. einem Insolvenzverwalter der Fondsgesellschaft nicht unmittelbar. Sie sind jedoch, soweit eine Haftung der Treuhandkommanditistin besteht, anteilig mit dem auf ihre Beteiligung entfallenden Anteil verpflichtet, diese von ihrer Haftung freizustellen, wirtschaftlich somit also unmittelbar beteiligten Kommanditisten gleichgestellt.

Verfügbarkeit (Prospekt Seite 14)	Eine Pflicht des Anbieters oder der Fondsgesellschaft, die Anteile zurückzunehmen, besteht nicht. Anteile an geschlossenen Fonds sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für geschlossene Fonds existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Die Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich unter Beachtung der vertraglichen Einschränkungen (Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, Schriftform, nur zum Ende eines Kalendervierteljahres) rechtlich, z. B. über sog. Zweitmarktplattformen, möglich. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der rechtlichen Einschränkungen ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt. Der Verkaufserlös wird vom Zeitwert des Anteils abhängen, der auch unter dem Nennwert der Einlage liegen kann (siehe hierzu auch oben Abschnitt „Risiken“).				
Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prospekt Seiten 60 ff.)	Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen gibt es uns nicht. Auch der Wert der Anteile wird voraussichtlich ständigen Schwankungen unterliegen. Geplant ist, dass die Fondsgesellschaft jährlich die von ihr erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse ausschüttet und bei Beendigung der individuellen Beteiligung ein Abfindungsguthaben bzw. nach ihrer Auflösung den anteiligen Liquidationsüberschuss an ihre Treugeber und Gesellschafter zahlt. Der Anbieter hat eine Prognoserechnung vorgenommen, die im Verkaufsprospekt dargestellt ist. Die Prognoserechnung bildet die für die Zukunft vermuteten Einnahmen und Ausgaben dieser Vermögensanlage ab. Prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die je nach tatsächlicher Entwicklung, ggf. auch sehr deutlich, variieren können.				
Gesamtauszahlungen	Die Gesamtauszahlung wurde für den Zeitraum der Prognoserechnung bis zum 31.12.2031 beispielhaft berechnet. Es werden Gesamtauszahlungen (einschließlich der Schlusszahlung in Form des Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens bzw. des Anteils am Liquidationserlös nach Auflösung zum o. g. Stichtag) von 282,58% der Einlage (ohne Agio) vor Steuern erwartet. Sie teilen sich in laufende Auszahlungen und solche aus Schlussauszahlung wie folgt auf:				
davon: laufende Auszahlungen und Schlussauszahlung	Erwartet werden 4,75% der Einlage (ohne Agio) p. a. ab dem Jahr 2015, ansteigend auf 7,50% p. a. der Einlage (ohne Agio) ab dem Jahr 2028 bzw. über den Prognosezeitraum bis zum 31.12.2031 insgesamt 89,95% der Einlage (ohne Agio) vor Steuern, jeweils im 3. Quartal für das vorangegangene Geschäftsjahr. Nach dem Ende der angenommenen Laufzeit wird die Auszahlung eines beispielhaft ermittelten Abfindungsguthabens in Höhe von 192,63% der Einlage (ohne Agio) prognostiziert.				
unter verschiedenen Marktbedingungen (Abweichungsanalyse)	Die Prognoserechnung berücksichtigt eine Vielzahl verschiedener Einflussfaktoren. Die tatsächlichen Rückflüsse hängen von der tatsächlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft ab und können von der Prognose – auch sehr deutlich – abweichen (siehe auch oben Abschnitt „Risiken“). Höhere Ausgaben und/oder niedrigere Einnahmen verringern den zu Ausschüttungszwecken zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschuss. Schon Abweichungen, die sich auf 4,75% der Einlagen der Treugeber und Gesellschafter summieren, können anfänglich zu einem vollständigen Ausschüttungsausfall führen. Der tatsächliche Verkehrswert, nach dem sich die Schlusszahlung richten wird, kann deutlich niedriger als prognostiziert ausfallen, sogar (siehe Abschnitt „Risiken“) bei EUR 0 liegen. Bei einer Variation der im Verkaufsprospekt für die Ermittlung des Abfindungsguthabens unterstellten Verkaufsfaktoren um 10% zum Wert, der der Prognoserechnung zugrunde liegt (Prognosewert), beträgt die Gesamtauszahlung – prognosegemäße laufende Auszahlungen (Ausschüttungen) unterstellt – bei positiver Abweichung 263,92% und bei negativer Abweichung 216,94%. Diese Variation stellt nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen. Es können auch mehrere Abweichungen eintreten und sich in ihrer Gesamtwirkung verstärken.				
<b>Kosten und Provisionen</b> (Prospekt Seite 94 ff.)	Die nachfolgende Darstellung fasst die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und die von der Fondsgesellschaft gezahlten Provisionen zusammen, die bei prospektgemäßer Platzierung und Investitionsausführung entstehen. Abweichungen hiervon beeinflussen auch die Höhe der Kosten und Provisionen. Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung hierzu ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.				
Platzierungsphase	<b>Kosten der Platzierungsphase</b>	<b>absolut in EUR</b>	<b>Gesamtinvestitionssumme in %</b>	<b>Eigenkapital in %</b>	
	2.4.1 Aufwand für den Erwerb und/oder die Herstellung der Anlageobjekte (einschl. Erwerbsnebenkosten)	38.561.494	94,83 %	184,56 %	
	2.4.2 Fondsabhängige Kosten				
	2.4.2.1 Vergütungen (einschl. Agio)	2.089.253	5,14 %	10,00 %	
	2.4.2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage	12.774	0,03 %	0,06 %	
	2.4.3 Sonstige Kosten	303	0,00 %	0,00 %	
	<b>2.4.5 SUMME</b>	<b>40.663.825</b>	<b>100,00 %</b>	<b>194,62 %</b>	
Bestandsphase	<b>Gebühren Bestandsphase</b>	<b>Kommanditkapital ohne Agio</b>	<b>Gesamtkapital ohne Agio</b>	<b>Kommanditkapital mit Agio</b>	<b>Gesamtkapital mit Agio</b>
	<b>Betrag</b>	<b>19.896.500,00</b>	<b>39.669.000,00</b>	<b>20.891.325,00</b>	<b>40.663.825,00</b>
	Facility-Management	0,31 %	0,16 %	0,30 %	0,12 %
	Komplementärvergütung	0,12 %	0,06 %	0,11 %	0,05 %
	Fondsverwaltung	1,01 %	0,51 %	0,96 %	0,39 %
	Treuhandvergütung	0,11 %	0,05 %	0,10 %	0,04 %
	Steuerberatung	0,18 %	0,09 %	0,17 %	0,07 %
	Bestandspflegeprovisionen	0,24 %	0,12 %	0,23 %	0,09 %
	<b>SUMME</b>	<b>1,97 %</b>	<b>0,99 %</b>	<b>1,87 %</b>	<b>0,75 %</b>
Mögliche weitere Kosten beim Anleger	Einzel fallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (EUR 150 zzgl. Umsatzsteuer, ggf. weitere Kosten, z. B. Makler), durch die Ausübung von Teilnahme-, Informations- und Kontrollrechten, bei Beendigung des Treuhandvertrages verbunden mit unmittelbarer Übernahme des Kommanditanteils (u. a. Kosten der Handelsregistereintragung, Registervollmacht).				
<b>Besteuerung</b> (Prospekt Seite 84 ff.)	Der Anleger erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, aus Kapitalvermögen und ggf. aus privaten Veräußerungsgeschäften, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind auf Seite 84 ff. des Prospekts dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.				
<b>Hinweise</b>	Diese Produktinformation stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Die angesprochenen Aspekte können zum Teil nur angerissen werden. Deshalb ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zur Veröffentlichung gestatteten Verkaufsprospektes und dessen sorgfältige Lektüre. Einzig diesem Prospekt sind die vollständigen Angaben zu diesem Produkt zu entnehmen. Er beschreibt insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken sowie die zugrunde liegenden Verträge. Der Verkaufsprospekt und der Nachtrag vom 10.12.2014 sind die alleinigen Grundlagen für die Beteiligung. Bei dieser Produktinformation handelt es sich nicht um ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligtes Vermögensanlagen-Informationsblatt i. S. d. Vermögensanlagegesetzes. Es ist auch nicht in anderer Form von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht geprüft oder dort hinterlegt. Der Anbieter haftet nur für solche Angaben in dieser Produktinformation, die irreführend, unrichtig oder nicht mit einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar sind. Prospekthaftungsansprüche gemäß den Vorschriften des Verkaufsprospektgesetzes können nur dann bestehen, wenn die Beteiligung innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot (27.03.2012) erworben wird. Weiter gehende Ansprüche, die nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen erhoben werden können, bleiben unberührt.				
Bezug des Prospektes und dieser Prospektinformation	Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage einschließlich evtl. Nachträge sowie diese Produktinformation auf Anforderung kostenlos bei der Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, Friedenstr. 13–15, 73614 Schorndorf bzw. unter <a href="http://www.flex-fonds.de">www.flex-fonds.de</a> im Internet.				