
FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Schorndorf

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Inhaltsverzeichnis

- Vorwort
1. Jahresabschluss 2018
- 1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2018
- 1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018
- 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2018
- I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
- II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht
- III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- IV. Angaben zur Bilanz
- V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
- VI. Sonstige Angaben
- VII. Zusätzliche Angaben
- Vermögensübersicht zum 31.12.2018
- Gewinnverwendungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 i.V.m. § Abs. 3 Nr. 3 KARBV)
- Entwicklungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 2 i.V.m. § 25 Abs. Nr. 4 KARBV)
- VIII. Nachtragsbericht
- Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 KARBV
- Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 KARBV
2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018
- 2.1 Grundlagen der Gesellschaft
- 2.2 Wirtschaftsbericht
- 2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 2.2.2 Lage des Unternehmens
- a.) Ertragslage
- b.) Finanzlage
- c.) Vermögenslage



- 2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 2.3.1 Prognosebericht
 - 2.3.2 Chancenbericht
 - 2.3.3 Risikobericht
 - a) Allgemein
 - b) Platzierungsrisiko
 - c) Leverage
 - d) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken
 - 2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG
- 2.4 Tätigkeitsbericht
 - 2.4.1 Geschäftstätigkeit
 - Immobilieninvestitionen Deutschland
 - Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen
 - 2.4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen
 - 2.4.3 Steuerliches Ergebnis
 - 2.4.4 Risiken
 - Risikoprofil
 - 2.4.5 Ausblick
- 3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter
- 4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

mit dem Erwerb des „Kaufmann-Areals“ hat die Beteiligungsgesellschaft ihre Investitionstätigkeit erfolgreich abgeschlossen und wird bei planmäßigem Verlauf die Einwerbung von Eigenkapital (Platzierungsphase) mit einem eingeworbenen Beteiligungskapital von voraussichtlich EUR 10,06 Mio. bzw. einem Investitionsvolumen von rund EUR 23,00 Mio. zum 30.06.2019 beenden (Schließung der Gesellschaft).

Mit Schließung der Gesellschaft wird sich die Beteiligungsgesellschaft in den kommenden Jahren auf die Nutzung und Verwaltung der von ihr erworbenen Immobilien „Bühler Tor“ und „Kaufmann-Areal“ konzentrieren. Insgesamt bewirtschaftet die Gesellschaft im „Geschäftshaus Bühl“ und im „Kaufmann-Areal“ überwiegend an den Einzelhandel bzw. als Büroflächen vermietete Flächen von rund 11.295 m². Zum Geschäftsjahresende 2018 beläuft sich der Vermietungsstand auf erfreuliche 97,81%.

Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft ein operatives Ergebnis i.H.v. rund TEUR 210,53 erzielt. Die Ausschüttungen belaufen sich für 2018 wie geplant auf 3,80 % p.a. bezogen auf das eingezahlte Kapital.

Schorndorf, im Juni 2019

Jörg Schielein

1. Jahresabschluss 2018

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	5.804.187,89	1.189.596,70
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	727.171,02	1.956.668,69
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	1.564.965,31	129.185,79
4. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	1.666,00
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	1.250,00	0,00
Summe Aktiva	8.097.574,22	3.277.117,18

B. Passiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	34.900,00	35.200,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.493,14	81.955,03
3. Sonstige Verbindlichkeiten	634.261,78	2.279,96
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	8.060.369,75	3.774.615,89
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	60.792,26	-202.057,68
c) Verlustvortrag	-414.876,02	-184.019,72
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-385.366,69	-230.856,30
Summe Passiva	8.097.574,22	3.277.117,18

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	159.113,52	249.104,57
b) sonstige betriebliche Erträge	222.432,00	124.260,00
Summe der Erträge	381.545,52	373.364,57
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	7.971,47
b) Verwaltungsvergütung	93.068,15	42.059,61
c) Verwahrstellenvergütung	22.134,00	22.134,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.300,00	24.453,40
e) Sonstige Aufwendungen	632.410,06	507.602,39
Summe der Aufwendungen	766.912,21	604.220,87
3. Ordentlicher Nettoertrag	-385.366,69	-230.856,30
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-385.366,69	-230.856,30
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	262.849,94	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	202.057,68
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	262.849,94	-202.057,68
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-122.516,75	-432.913,98

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2018

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aufgestellt. Eine weitere Aufstellungsgrundlage war der Gesellschaftsvertrag.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kommanditgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. § 264a Abs. 1 HGB. Sie ist als extern verwalteter Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) i.S.d. KAGB nach § 23 KARBV i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 und Abs. 2 KAGB dazu verpflichtet, den Jahresabschluss um einen Lagebericht sowie um eine Erklärung der gesetzlichen Vertreter zur erweitern.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend den Bestimmungen des § 135 Abs. 3 u. 4 KAGB. Die folgenden Erläuterungen im Anhang entsprechen in ihrer Reihenfolge dem Postenaufbau des gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungsschemas.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sowie das Eigenkapital werden entsprechend den Vorschriften des § 264c Abs. 1 u. 2 HGB ausgewiesen.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Schorndorf
Registereintrag:	22.04.2015
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 730915

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV sind zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 32 KARBV gemäß den Grundsätzen marktüblicher Bewertungsstandards (IDW S 1) ermittelt. Für Sachanlagevermögen in Immobilien-Beteiligungsgesellschaften (Objektgesellschaften) gelten die Bewertungsstandards für direkt gehaltenes Sachanlagevermögen. Es werden die gesamten Zahlungsüberschüsse eines Unternehmens erfasst und diskontiert.

Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Dieser wählt das Bewertungsverfahren und begründet seine Entscheidung. Die Folgebewertung erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Nettowert gemäß Vermögensübersicht. Der darin angesetzte Wert der Immobilie ist durch den zuletzt vom externen Bewerter festgestellten Verkehrswert bzw. durch den Kaufpreis zu ersetzen. Der Wertansatz der anderen Vermögensgegenstände sowie der Schulden erfolgt nach den Bewertungsvorschriften des KAGB.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen nach §§ 20 Abs. 1, 16 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 29 Abs. 2 KARBV bewertet. Die Bankguthaben sind täglich verfügbar.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Restlaufzeit der ungewissen Verpflichtungen beträgt weniger als ein Jahr.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag nach § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt. Die laufende Buchführung wird in der funktionalen Währung EUR geführt.

IV. Angaben zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Einzelnen im Anlagenspiegel dargestellt, der dem Anhang als Anlage beigelegt ist.

Die aus der Bilanz ersichtlichen Pflichteinlagen betragen EUR 8.256.000,00 und die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen in Höhe von bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten und Komplementäre nach § 25 Abs. 4 KARBV gemäß Gesellschaftsvertrag (ohne Neubewertungsrücklage):

	Kapitalkonto I Pflichteinlage EUR	Kapitalkonto II Ergebnisanteile EUR	Kapitalkonto III Entnahmen EUR	EUR
31. Dezember 2017	3.826.000,00	-414.876,02	-51.384,11	3.359.739,87
Einlagen	4.430.000,00			4.430.000,00

	Kapitalkonto I Pflichteinlage EUR	Kapitalkonto II Ergebnisanteile EUR	Kapitalkonto III Entnahmen EUR	EUR
Entnahmen			-144.246,14	-144.246,14
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-385.366,69		-385.366,69
31. Dezember 2018	8.256.000,00	-800.242,71	-195.630,25	7.260.127,04

Außenhaftung

Die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag in der derzeit gültigen Fassung bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die Pflichteinlage. Die im Handelsregister eingetragene Hafsumme der Treuhandkommanditistin beträgt aktuell EUR 5.000,00. Die im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten haften demnach im Außenverhältnis nach § 172 Abs. 4 Satz 2 HGB bis zur Höhe ihrer Hafteinlagen, grundsätzlich in Höhe der Differenz zwischen dem Stand ihrer Kapitalkonten und der Summe der Hafteinlagen, die zum Bilanzstichtag EUR 5.000,00 betrug.

Die Treuhandkommanditistin haftet bezüglich des von ihr gehaltenen Kommanditanteiles im Außenverhältnis; im Innenverhältnis sind ihr gegenüber die Treugeber im Verhältnis ihrer Anteile entsprechend verpflichtet.

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2018

Vj.:	Gesamtbetrag TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	davon mit einer Restlaufzeit		
			mehr als 1 Jahr TEUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.493,14	107.493,14	0,00	0,00	0,00
Vj.:	82,00	82,00	0,00	0,00	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.013,36	1.013,36	0,00	0,00	0,00
Vj.:	2,30	2,30	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	633.248,42	633.248,42	0,00	0,00	0,00
Vj.:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	741.754,92	741.754,92	0,00	0,00	0,00
	84,30	84,30	0,00	0,00	0,00

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.H.v. EUR 7.599.278,25 durch die Übernahme der gesamtschuldnerischen Mithaftung nach § 421 ff. BGB für die Verpflichtungen aus Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen.

Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2018
	%	EUR	EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,03	314.641,77	164.637,76
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	56,40	4.528.643,15	-128.613,52



V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind gemäß § 101 Abs. 1 5. 3 Nr. 4 KAGB i.V.m. § 22 Abs. 3 KARBV entsprechend der Investmenttätigkeit gesondert ausgewiesen. Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen werden nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3e KARBV gesondert erläutert.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen:

	EUR
Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage (Agio)	221.500,00
Aufwendungen für Eigenkapitalbeschaffung und Agio	586.975,00

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV der laufenden Kosten i.H.v. EUR 179.937,21 beträgt 3,43% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert und unter Berücksichtigung von Initialkosten i.H.v. rund EUR 365.475,00 rund 10,41% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert¹.

Es bestehen Pauschalvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b und § 16 Abs. 1 Nr. 3b KARBV i.H.v. EUR 93.068,15. Diese Kosten wurden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Überdies gibt es keine zusätzlichen bzw. performanceabhängigen Vergütungen.

Es bestehen keine Rückvergütungen nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3c KARBV für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es bestehen keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3d KARBV für Investmentfondsanteile.

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3 f KARBV angefallen.

VI. Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die GF Zweite Beteiligungs-GmbH, Schorndorf, mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00. Sie ist an der Gesellschaft ohne Einlage beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin² war bzw. ist im Berichtsjahr

bis 26.08.2018

FLEX Fonds Capital GmbH, Schorndorf

Geschäftsführer:

Herr Gerald Feig, Schorndorf

Herr Heinz Centini, Schorndorf (seit 01.07.2018)

ab 27.08.2018:

GF Treuhand GmbH, Schorndorf

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Schorndorf

Herr Achim Bauer, Schorndorf (bis 10.07.2018)

Herr Heinz Centini, Schorndorf (ab 10.07.2018)

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

¹ s.a. Seite 12, Vermögensübersicht

² Mit Gesellschafterbeschluss 1/2018 vom 27.08.2018 wurden die Aufgaben der geschäftsführenden Kommanditistin auf die GF Treuhand GmbH übertragen und der Gesellschaftsvertrag der FLEX Fonds Select 1 geschlossene GmbH & Co. KG entsprechend geändert.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Führung der Geschäfte ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin (GF Treuhand GmbH) ist alleinig zur Geschäftsführung befugt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt EUR 19.300,00.

VII. Zusätzliche Angaben

Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches und hat im Anhang des Jahresabschlusses (§ 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 2 KAGB) ergänzende Angaben gemäß § 25 Abs. 3 bis 5 KARBV aufzunehmen. Der Anhang ist um eine Vermögensübersicht (§ 20 i.V.m. § 7 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 3 KARBV) zu ergänzen:

Vermögensübersicht zum 31.12.2018

	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Beteiligung an Gesellschaften			
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.456.611,64		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	4.347.576,25		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		5.804.187,89	79,28%
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	727.171,02		
Summe Liquiditätsanlagen		727.171,02	9,93%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften	1.564.965,31		
2. andere Vermögensgegenstände			
a) andere sonstige Vermögensgegenstände	1.250,00		
Summe sonstige Vermögensgegenstände		1.566.215,31	21,39%
Summe Vermögen		8.097.574,22	110,61%
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen	107.493,14		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	634.261,78		
3. Anderen Verbindlichkeiten	34.900,00		
Summe Verbindlichkeiten		776.654,92	10,61%
Summe Schulden		776.654,92	10,61%
VII. Nettoinventarwert (NAV)		7.320.919,30	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr		3.157.682,19	
Ø Nettoinventarwert 2018		5.239.300,75	



Gewinnverwendungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 i.V.m. § 25 Abs. 3 Nr. 3 KARBV)

Gewinnverwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-385.366,69
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-385.366,69
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 KAGB § 24 Abs. 2 i.V.m. § 7; Abs. 3 Nr. 4 KARBV)

A Komplementäre	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	3.157.682,19
1. Entnahmen für das Vorjahr	-144.246,14
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	4.430.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-385.366,69
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	262.849,94
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	7.320.919,30

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV Gesamtsumme der von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen:

	EUR
Mitarbeitervergütungen	1.077.439,06
davon feste Vergütung	1.077.439,06
davon variable Vergütung	0,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG	14

	EUR
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV Gesamtsumme der von der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker:

	EUR
Vergütung an Risktaker	581.351,93
davon Führungskräfte	391.056,03
davon andere Risktaker	190.295,90

Wesentliche Änderungen des Verkaufsprospektes im Geschäftsjahr nach § 101 Abs. 3 5. 1 Nr. 3 KAGB i.V.m. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV:

Mit Datum vom 16.05.2018 hat die AIF Kapitalverwaltungs-AG den Prospekt nachtrag 2 zum Verkaufsprospekt vom 07.06.2016 der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG veröffentlicht, mit welchem u.a. die Umfirmierung der AIF Kapitalverwaltungs-AG und die Sitzverlegung nach Stuttgart, die Umwandlung der FLEX Fonds Capital GmbH von einer Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung sowie die Verlängerung der Platzierungsphase um 12 Monate auf den 31.12.2018 bekannt gegeben wurden. Mit Gesellschafterbeschluss 2/2018 vom 17.01.2019 wurde die Platzierungsphase erneut um 6 Monate auf den 30.06.2019 verlängert und der Gesellschaftsvertrag in § 4 Abs. (5) entsprechend neu gefasst. Die Verlängerung der Platzierungsphase, Veränderungen bei den Gründungsgesellschaftern und der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Übertragung der Geschäftsführung auf die GF Treuhand GmbH sowie verschiedene Änderungen des Gesellschaftsvertrags und die Investition „Kaufmann-Areal“ wurden mit Prospekt nachtrag 3 vom 29.05.2019 bekannt gegeben.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände:

Zum 31.12.2018 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 79,28% bezogen auf die Vermögensgegenstände, die auf die von der Gesellschaft gehalten Anteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG (19,90%) und FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG (59,39%) entfallen.

Im Geschäftsjahr gab es keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV Risikoprofil und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme:

Im Geschäftsjahr 2018 waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risiko-managementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV Änderungen des max. Leverage sowie Gesamthöhe des Leverage:

Leverage ist nach der Definition des KAGB jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Unter der Voraussetzung marktüblicher Konditionen sind Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 150,00% des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, das nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Treugebern (Anlegern) zu tragenden Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Investitionszwecke zur Verfügung steht, zulässig. Bei der Ermittlung des Leverages sind die ggf. mittelbar über Objekt- und Projektgesellschaften aufgenommenen Darlehen entsprechend anteilig zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der von den Treugebern (Anlegern) gemäß den Anlagebedingungen zu tragenden Initialkosten i.H.v. 10,35% bezogen auf das gezeichnete Kapital beläuft sich das aggregierte und noch nicht eingeforderte zugesagte Kapital zum 31.12.2018 auf rund EUR 8,26 Mio. .

Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2018 auf insgesamt rund EUR 7,41 Mio. . Die Leveragequote beträgt zum 31.12.2018 rund 100,06%.

Leverage zum 31.12.2018

			31.12.2018
Gezeichnetes Kapital			8.256.000,00
Initialkosten	10,35%		-854.496,00
aggregiertes/eingefordertes Kapital			7.401.504,00
Darlehen FFOG Bühl	94,03%	3.231.838,73	3.038.897,96
Darlehen FFOG Ebersbach	56,40%	7.743.639,76	4.367.412,82
Summe Kredite		10.975.478,49	7.406.310,78

31.12.2018

in % aggregiertes, eingefordertes Kapital

100,06%

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9d KARBV weitere zum Verständnis erforderliche Angaben bzgl. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Die Ermittlung der nicht realisierten Gewinne und Verluste erfolgt dadurch, dass in jedem Geschäftsjahr die Wertansätze der Vermögensgegenstände mit den jeweiligen historischen Anschaffungskosten verglichen werden. Die Höhe der positiven Differenzen fließen in die Summe der nicht realisierten Gewinne ein, die Höhe der negativen Differenzen fließen in die Summe der nicht realisierten Verluste ein und aus dem Vergleich der Summenpositionen zum Ende des Geschäftsjahres mit den Summenpositionen zum Anfang des Geschäftsjahres werden die Änderungen ermittelt.

Mehrere Anteilsklassen nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 15 KARBV liegen nicht vor.

Nach § 25 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 7 S. 1 Nr. 8 KARBV nicht in der Vermögensaufstellung oder Bilanz enthaltene abgeschlossene Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, liegen nicht vor.

Vergleichende Dreijahresübersicht (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB i.V.m. §§ 25 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5, und 14 KARBV)

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres EUR	Anteilswert ³ EUR
2016	1.056.401,51	7.877,71
2017	3.157.682,19	8.253,22
2018	7.320.919,30	8.867,39

Sonstige Angaben gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b i.V.m. § 16 KARBV

Der Anteilswert für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlage von EUR 8.256.000,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.867,39
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 200 (Vj. Stück 123)

³ bezogen auf einen Kommanditanteil i.H.v. EUR 10.000,00 und das jeweils zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kommanditkapital

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v. TEUR 93,07 (VJ: TEUR 42,60).

Es wurde kein Carried Interest geleistet (Art. 107 Abs. 2 AIFM-VO bzw. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB). Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt. Es wurden keine Vergütungen an Mitarbeiter geleistet.

VIII. Nachtragsbericht

Mit Gesellschafterbeschluss 2/2018 vom 17.01.2019 wurde die Platzierungsphase (Einwerbung von Eigenkapital) um weitere 6 Monate auf den 30.06.2019 verlängert. Die Gesellschaft wird die Platzierungsphase am 30.06.2019 mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. voraussichtlich EUR 10,06 Mio. beenden (Schließung der Gesellschaft).

Mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 29.06.2018 hat die FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mittelbar über den Erwerb von 94,00% der Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das sogenannte „Kaufmann-Areal“ erworben.

Zum 31.12.2018 hat die Beteiligungsgesellschaft 60,00% des 94,00%igen Kommanditanteils und mit Zahlung vom 29.03.2019 bzw. 01.04.2019 die restlichen 40,00% des Kommanditanteils erworben. Aus dem Erwerbsvorgang bestanden zum 31.12.2018 ggü. der Verkäuferin noch Verbindlichkeiten aus dem anteiligen Ergebnis der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. rund TEUR 291,27 und zum 01.04.2019 für das anteilige Ergebnis aus dem 1. Quartal 2019 i.H.v. rund TEUR 37,40. Mit vollständiger Kaufpreiszahlung vom 29.03./01.04.2019 stehen des Weiteren der mit der Finanzierungsvermittlung beauftragten Vertragspartnerin Provisionen i.H.v. netto TEUR 42,80 und der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr i.H.v. netto TEUR 76,50 sowie Konzeptionsgebühren i.H.v. noch rund TEUR 57,18. zu. Über die FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG bestehen aus der Abrechnung des Objektes ggü. der Verkäuferin des Weiteren Verbindlichkeiten i.H.v. rund TEUR 107,56. Vorstehend genannte Verbindlichkeiten wird die Gesellschaft im Rahmen der Schlussabrechnung aus den im 1. HJ 2019 eingeworbenen Eigenkapital voraussichtlich im 3. Quartal 2019 begleichen.

Ein von der Verkäuferin ursprünglich als Gesellschafterdarlehen an die FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG gewährte Darlehen i.H.v. rund TEUR 1.020,90 wurde mit Vertrag vom 29.03.2019 an die geänderten Verhältnisse angepasst und zu geänderten Konditionen neu abgeschlossen.

Mit Vertrag vom 10.01.2019 und Auszahlung vom 26.04.2019 wurde das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG ursprünglich aufgenommene Hypothekendarlehen abgelöst und i.H.v. EUR 8,56 Mio. zu neuen Konditionen finanziert.

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2018 und dem Datum dieser Berichterstattung sind darüber hinaus keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hätten beeinflussen können.

Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 KARBV

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Geschäftshaus Bühl	Kaufmann-Areal
	FLEX Fonds	FLEX Fonds
	Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote		94,03%
Wirtschaftlicher Übergang		01.11.2016
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	77815	73061
Ort	Bühl	Ebersbach
Straße	Hauptstr. 83-85 8	Ludwigstraße 5, Bahnhofstraße 1 & 3
Übergang vom Nutzen und Lasten		01.11.2016
a) Grundstücksgröße		1.495,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2013/2014	2012
d) Gebäudenutzfläche		2.623,59
e) Leerstandsquote		0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote		0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten		63,95
h) Fremdfinanzierungsquote		53,85%
i) Verkehrswert (Immobilie)		6.002.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten		n. a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen		n. a.

⁴ Der wirtschaftliche Übergang erfolgte in 3 Schritten zum 30.6.2018 (45,00%), 30.09.2018 (15,00%) und 31.03.2019 (40,00%).

Ergänzende Angaben zu Beteiligungen:

(§ 158 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB und § 148 Abs. 2 KAGB)



Unmittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	314.641,77	94,03%	01.11.2016	1.456.611,64	19,90%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	4.528.643,15	56,40%	31.12.2018	4.347.575,25	59,39%

Schorndorf, am 26.06.2019

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Jörg Schielein

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 KARSV

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K	1.391.654,38	4.165,00	
		Abschreibung			0,00
		Buchwerte	1.391.654,38	4.165,00	
0800 01	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebersbach	Ansch-/Herst-K		4.347.576,25	
		Abschreibung			
		Buchwerte		4.347.576,25	
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K	1.391.654,38	64.957,26	
		Abschreibung	202.057,68		
		Buchwerte	1.189.596,70	64.957,26	
0802 00	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach	Ansch-/Herst-K		4.347.576,25	
		Abschreibung			
		Buchwerte		4.347.576,25	
Summe		Ansch-/Herst-K	2.783.308,76	8.764.274,76	
		Abschreibung	202.057,68		



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR
		Buchwerte	2.581.251,08	8.764.274,76	
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl				
80000001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016	AHK	1.391.654,38	4.165,00
		Keine AfA	Absch	0	4.165,00
		0	BW	1.391.654,38	
Summe	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K		1.391.654,38	4.165,00
		Abschreibung		0	
		Buchwerte		1.391.654,38	4.165,00
		ND %		EUR	EUR
0800 01	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebers- bach				
80001001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	31.12.2018	AHK		4.347.576,25
		Keine AfA	Absch		4.347.576,25
		0	BW		
Summe	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebers- bach	Ansch-/Herst-K			4.347.576,25
		Abschreibung			
		Buchwerte			4.347.376,25
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl				
80000002	VKW FLEX Fonds Objektgesell- schaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016	AHK	1.391.654,38	64.957,26
		Keine AfA	Absch	202.057,68	64.957,26
		0	BW	1.189.596,70	
Summe	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K		1.391.654,38	64.957,26



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR
		Abschreibung		202.057,68	
		Buchwerte		1.189.596,70	64.957,26
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Entw. der	Stand zum 01.01.2018 EUR	Zugang Abgang- EUR
0802 00	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach				
80200001	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	31.12.2018	AHK		4.347.576,25
		Keine AfA	Absch		4.347.576,25
		0	BW		
Summe	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach	Ansch-/Herst-K			4.347.576,25
		Abschreibung			
		Buchwerte			4.347.576,25
Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR	
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K		1.395.819,38	
		Abschreibung		0,00	
		Buchwerte		1.395.819,38	
0800 01	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebers- bach	Ansch-/Herst-K		4.347.576,25	
		Abschreibung		0,00	
		Buchwerte		4.347.576,25	
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K	-202.057,68	1.456.611,64	
		Abschreibung		0,00	
		Buchwerte		1.456.611,64	
			-202.057,68		
0802 00	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach	Ansch-/Herst-K		4.347.576,25	
		Abschreibung		0,00	



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR	
		Buchwerte		4.347.576,25	
Summe		Ansch-/Herst-K		11.547.583,52	
		Abschreibung	-202.057,68	0,00	
		Buchwerte		11.547.583,52	
			-202.057,68		
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl				
80000001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016			1.395.819,38
		Keine AfA			0
		0			1.395.819,38
Summe	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K			1.395.819,38
		Abschreibung			0
		Buchwerte			1.395.819,38
		ND %	EUR	EUR	EUR
0800 01	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebers- bach				
80001001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	31.12.2018			4.347.576,25
		Keine AfA			0
		0			4.347.576,25
Summe	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebers- bach	Ansch-/Herst-K			4.347.576,25
		Abschreibung			0
		Buchwerte			4.347.576,25
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND %	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl				
80000002	VKW FLEX Fonds Objektgesell- schaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016		-202.057,68	1.456.611,64

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR	
		Keine AfA		-202.057,68	
		0		1.456.611,64	
Summe	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K		-202.057,68	
		Abschreibung		0	
		Buchwerte		1.456.611,64	
				-202.057,68	
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art	Umbuchung	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2018 EUR
		ND %	EUR	EUR	EUR
0802 00	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach				
80200001	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	31.12.2018			4.347.576,25
		Keine AfA			0
		0			4.347.576,25
Summe	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach	Ansch-/Herst-K			4.347.576,25
		Abschreibung			0
		Buchwerte			4.347.576,25

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

Bei der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um einen in der Rechtsform der geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Publikumsfonds (Alternativer Investment Fonds - AIF), an dem sich interessierte Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen können. Die Anleger und Treugeber können sich an der Gesellschaft mit einer in einer Summe zu erbringenden Mindestbeteiligung i.H.v. EUR 10.000,00 oder höheren durch EUR 500,00 teilbaren Beteiligungssumme zzgl. eines Agios i.H.v. 5,00% der Kommanditeinlage an der Gesellschaft beteiligen.

Die Beteiligungsgesellschaft wurde am 07.04.2015 gegründet und am 22.04.2015 in das Handelsregister Stuttgart unter der Handelsregisternummer HRA 730915 eingetragen. Mit Datum vom 06.04.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die von der Gesellschaft aufgestellten Anlagebedingungen genehmigt und mit Datum vom 28.06.2016 den Vertrieb von Anteilen an der Gesellschaft gestattet.

Die Firma der Beteiligungsgesellschaft lautet FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schorndorf unter der Geschäftsanschrift Friedensstraße 13 - 15, 73614 Schorndorf. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-Alternativer-Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“).



Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19.02.2016, zuletzt geändert durch Gesellschafterbeschluss 2/2018 vom 17.01.2019. Daneben hat die Gesellschaft die Anlagebedingungen in der Fassung vom 06.04.2016 zu beachten.

Die Komplementärin, die GF Zweite Beteiligungs-GmbH, ist ohne Einlage, die geschäftsführende Kommanditistin und zugleich Treuhandkommanditistin, die GF Treuhand GmbH⁵ ist mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.500,00 und die FLEX Fonds Capital GmbH als weitere Kommanditistin mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.500,00 an der Gesellschaft beteiligt.

Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich neben dem Gesellschaftsvertrag aus den zusätzlich erstellten Anlagebedingungen im Sinne der §§ 151, 266, 267 KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist demnach die Anlage und Verwaltung der Gesellschaftsmittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, aus der Vermietung und Verpachtung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen inländischen Immobilien Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen inklusive Kapitalrückzahlung an die Anleger vorzunehmen.

⁵ s.a. Seite 11, VI. Sonstige Angaben

Zur Erreichung dieses Anlageziels hat die Gesellschaft mittelbar über eine Beteiligung von 94,03% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2016 das „Geschäftshaus Bühl“ und im Berichtsjahr mittelbar über eine Beteiligung von 94,00% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das „Kauffmann-Areal“ erworben.

Zur Finanzierung der Investitionen hat die Beteiligungsgesellschaft u.a. mittelbar über die Immobiliengesellschaften Darlehen i.H.v. nominal EUR 3,40 Mio. (Bühl, Stand 31.12.2018 EUR 3,32 Mio.) und nominal EUR 8,57 Mio. (Kaufmann-Areal, Stand 31.12.2018 EUR 7,74 Mio.) aufgenommen. Die Fremdmittelaufnahme ist durch die Regelung des § 263 Abs. 1 KAGB und die Anlagebedingungen auf eine Höhe von bis zu 150% des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, das nach Abzug von von den Anlegern zu tragenden Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Investitionen zur Verfügung steht, beschränkt. Zum 31.12.2018 beläuft sich die Leveragequote auf 100,06% bezogen auf das aggregierte, eingebrachte und noch nicht eingeforderte zugesagte Kapital⁶.

In der Investitionsphase fallen für die Einwerbung des Kommanditkapitals, die Konzeption des Beteiligungsangebotes sowie die Vermittlung von Fremdfinanzierungen Fondsnebenkosten (Initialkosten) und beim Erwerb von Vermögensgegenständen Transaktionsgebühren und Erwerbsnebenkosten an.

Aus den getätigten Investitionen erzielt die Gesellschaft in der Bewirtschaftungsphase planmäßig Einnahmen. Des Weiteren fallen für die Komplementärvergütung, die Fondsverwaltung, die Treuhandvergütung, die Steuerberatung und andere bezogene Dienstleistungen jährliche Ausgaben an. Daneben bedient die Gesellschaft den Kapitalsdienst der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft weiteres Eigenkapital (Kommanditkapital) i.H.v. EUR 4,43 Mio. eingeworben. Zum 31.12.2018 sind über die Treuhandkommanditistin 200 Treugeber und Kommanditisten mit einem gezeichneten und voll eingezahlten Kapital i.H.v. rund EUR 8,26 Mio. an der Gesellschaft beteiligt.

Mit Gesellschafterbeschluss 2/2018 vom 17.01.2019 wurde die Platzierungsphase (Einwerbung von Eigenkapital) um weitere 6 Monate auf den 30.06.2019 verlängert. Die Gesellschaft plant, die Platzierungsphase mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. voraussichtlich EUR 10,06 Mio. zum 30.06.2019 zu beenden (Schließung der Gesellschaft).

Die Bewirtschaftung der mittelbar über Immobiliengesellschaften erworbenen Immobilien „Geschäftshaus Bühl“ und des im Berichtsjahr erworbenen „Kaufmann-Areal“ verlaufen im Wesentlichen erwartungsgemäß.

⁶ s. hierzu Seite 14 f., Leverage

Lizensierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt (§ 23 Abs. 2 KARBV). Der Verwaltungsvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 und kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres gekündigt werden. Der Vertrag umfasst die Portfolioverwaltung, die Portfoliorealisation, die Portfoliokontrolle, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten. Die KVG erhält einschließlich der an die GF Treuhand GmbH abzuführenden Treuhandvergütung i.H.v. 0,125% hierfür eine laufende jährliche Vergütung i.H.v. 0,925% bezogen auf das gezeichnete Kapital sowie ggf. Kostenersatzungen.

Die Fondsgesellschaft ist als extern verwalteter Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) i.S.d. KAGB nach § 23 KARBV i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 KAGB dazu verpflichtet, den Jahresabschluss um einen Lagebericht zu erweitern.

2.2 Wirtschaftsbericht

2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2018 trübten sich die gesamtwirtschaftlichen Parameter in der Bundesrepublik ein. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs zwar weiter, jedoch deutlich weniger dynamisch als in den Vorjahren. Das Wachstum betrug preisbereinigt 1,4% (Vorjahr 2,2%). Die Arbeitsproduktivität je Kopf stieg nur noch um 0,1% (Vorjahr 0,7%). Die Produktionskapazitäten in der Bundesrepublik näherten sich weiter der Auslastungsgrenze, die Arbeitslosenquote befindet sich auf einem historisch geringen Niveau in Höhe von 3,2% (Vorjahr 3,5%). Entsprechend stiegen Erwerbsquote und Bruttolöhne an, so dass die Lohnstückkosten um 2,8% stiegen (Vorjahr 1,9%). Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg auf 104,0 Punkte, was einer gemittelten Inflationsrate von 1,9% in 2018 entspricht.



Die Exporte stiegen um 2,4% - allerdings langsamer als die Importe (+3,4%), so dass der Außenbeitrag das deutsche Wirtschaftswachstum bremste. Der Negativbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt betrug - 14,1 Milliarden Euro. Die Terms of Trade verschlechterten sich um -0,7% gegenüber dem Vorjahr⁷. Ungeachtet der gesamtwirtschaftlichen Lage, die insbesondere durch die Handelsstreitigkeiten zwischen USA und China bzw. USA und EU und den Sorgen um den Brexit und seine Folgen getrieben war, zeigte sich der Arbeitsmarkt sehr robust.

Die Beschäftigung stieg auf ein weiteres Allzeithoch mit 44.707.000 im Inland. Die Erwerbslosenquote sank auf 3,2% oder 1.491.000 Personen⁸. Die Kaufkraft der Bevölkerung wuchs entsprechend; die öffentlichen Haushalte verzeichneten Überschüsse. Die Löhne und Gehälter stiegen weiter. Die Verdiensterhebung 2018 des Statistischen Bundesamtes kommt zum Ergebnis, dass die Nominallohne um 3,1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind — mithin der höchste Anstieg seit 2011. Der durchschnittliche Bruttoverdienst für Vollzeitbeschäftigte stieg auf 51.331 Euro (53.054 Euro alte Bundesländer, 40.334 Euro neue Bundesländer). Die Reallohne stiegen um 1,8% und führten zu einer steigenden Binnennachfrage, die die gesamtwirtschaftliche Lage stabilisierte.

⁷ Quelle: Stat. Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

⁸ Quelle: Stat. Bundesamt, WISTA — Wirtschaft und Statistik, 01/2019

⁹ Quelle: Stat. Bundesamt, ILO-Arbeitsmarktstatistik

Die andauernde Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank führt weiterhin über negative Realzinsen zu einer beschleunigten Entwertung des Geldvermögens — sowohl bei privaten wie bei institutionellen Investoren. Dies trug und trägt zum einem zu einem verstärkten Konsumverhalten (+2,3% mehr bei den Privaten, +3,8% mehr beim Staat) bei; zum anderen macht es für private wie für institutionelle Anleger erforderlich, in alternative Anlageprodukte abseits der Zinsträger zu investieren, um den Realwert ihres Vermögens nur erhalten zu können.

Entsprechend stiegen die Investitionen in Investmentfonds. Das Anlagevermögen institutioneller Anleger stieg per Ende 2018 auf 1.618,7 Milliarden Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 1.593,4 Milliarden Euro). Davon entfielen 89,9 Milliarden Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 77,4 Milliarden Euro). Das Anlagevolumen der Privaten stieg von 1.972,9 Milliarden Euro auf 2.052,6 Milliarden Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 1.739 Milliarden Euro auf geschlossene Immobilienfonds¹⁰.

Da die Europäische Zentralbank in ihrer Sitzung vom 1. April 2019 angekündigt hat, ihre Niedrigzinspolitik beizubehalten, ist davon auszugehen, dass bei privaten wie institutionellen Investoren weiterhin Investmentfonds, Alternative Investmentfonds und Direktinvestitionen in fremd- und selbstgenutzte Immobilien im Fokus der Geldanlage stehen werden. Die Zinsstrukturkurve wird sich nur langsam mit dem möglichen Auslaufen der geldpolitischen Sondermaßnahmen der EZB ändern.

Analyse des Geschäftsverlaufs

Das Berichtsjahr war im Wesentlichen durch die weitere Einwerbung von Eigenkapital (Platzierungsphase) und den damit einhergehenden Aufwendungen sowie dem mittelbaren, über den Erwerb von zunächst 60,00% des 94,00%igen Kommanditanteils an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG des so genannten „Kaufmann-Areal“ und dessen Abwicklung und Übernahme geprägt.

Zum 31.12.2018 belief sich das platzierte und gezeichnete Kapital auf rund EUR 8,26 Mio.. Mit Beschlussfassung vom 17.01.2019 haben die Gesellschafter und Treugeber einer Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 30.06.2019 (Schließung der Gesellschaft) zugestimmt.

Die Bewirtschaftung der Objekte „Geschäftshaus Bühl“ und „Kaufmann-Areal“ verliefen im Geschäftsjahr im Wesentlichen erwartungsgemäß. Unter Berücksichtigung der Mietauslastung des Geschäftshauses Bühl von 100,00% und der Mietauslastung des Kaufmann-Areals von 97,14% beläuft sich die Mietauslastung insgesamt auf 97,81%. Die Mietzahlungen gingen im Wesentlichen frist- und vertragsgerecht bei der Gesellschaft ein. Von Mietausfällen im nennenswerten Umfang war die Gesellschaft im Jahr 2018 nicht betroffen.

2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 sind an der Gesellschaft insgesamt 197 Treugeber mit einem gezeichneten und voll eingezahlten Kapital i.H.v. EUR 8,25 Mio. sowie die drei Gründungsgesellschafter mit EUR 5.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

¹⁰ Quelle: Bundesverband Investment und Asset Management, Investmentstatistik

Zum 31.12.2018 hält die Gesellschaft zwei Beteiligungen i.H.v. zusammen TEUR 5.804,19 (VJ: TEUR 1.189,60), Bankguthaben i.H.v. TEUR 727,17 (VJ: TEUR 1.956,67) und sonstige Vermögensgegenstände i.H.v. TEUR 1.566,22 (VJ: TEUR 130,85) in ihrem Portfolio. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

Das Fondsvermögen¹¹ beläuft sich zum 31.12.2018 auf rund EUR 8,10 Mio. (VJ: EUR 3,28 Mio.) und nach Abzug von Schulden i.H.v. EUR 0,78 Mio. - der Nettoinventarwert auf rund EUR 7,32 Mio. (VJ: EUR 3,16 Mio.). Der durchschnittliche Nettoinventarwert für das Geschäftsjahr 2018 beläuft sich auf rund 5,24 Mio.

Der Geschäftsverlauf 2018 der Gesellschaft war neben der fortgesetzten Einwerbung von Eigenkapital (Platzierungsphase) und den damit einhergehenden Aufwendungen insbesondere durch den Mitte des Geschäftsjahres 2018 erfolgten Erwerb des „Kaufmann-Areal“ sowie der Bewirtschaftung der mittelbar erworbenen Objekte „Geschäftshaus Bühl“ und „Kaufmann-Areal“ geprägt.

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte ordentliche Nettoertrag, der zugleich dem realisierten Ergebnis der Gesellschaft entspricht, beläuft sich auf TEUR 385,37 (VJ: TEUR / . 230,86).

Das Ergebnis war im Wesentlichen durch Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 159,11 (Bühl) und Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage (Agio) i.H.v. TEUR 221,50 sowie durch die mit der Platzierungs- und Investitionsphase einhergehenden Initialkosten i.H.v. TEUR 586,98 und allgemeine Verwaltungsaufwendungen geprägt.

Ertragslage



	31.12.2018	31.12.2017
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	159.113,52	249.104,57
davon Beteiligungserträge	159.113,52	249.104,57
sonstige betriebliche Erträge	222.432,00	124.260,00
davon Agio	221.500,00	124.250,00
Summe der Erträge	381.545,52	373.364,57
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-7.971,47
Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-93.068,15	-42.059,61
Verwahrstellenvergütung	-22.134,00	-22.134,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.300,00	-24.453,40
sonstige Aufwendungen	-632.410,06	-507.602,39
davon Initialkosten	-586.975,00	-427.926,25
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	-51.114,01
Summe der Aufwendungen	-766.912,21	-604.220,87
Ordentlicher Nettoertrag	-385.366,69	-230.856,30
Veräußerungsgeschäfte		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-385.366,69	-230.856,30
Zeitwertänderung		
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	262.849,94	-202.057,68
Ergebnis des Geschäftsjahres	-122.516,75	-432.913,98

¹¹ vgl. a. Seite 12, Vermögenübersicht

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 159.113,52 (FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG) und aus der Auflösung der Kapitalrücklage (Agio) i.H.v. EUR 221.500,00 erzielt.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft einschließlich der über die Kapitalverwaltungsgesellschaft abzurechnenden Vergütung der Treuhandskommanditistin i.H.v. 0,125% eine Vergütung i.H.v. 0,925% bezogen auf das zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kapital. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. 93.068,15 EUR (VJ: EUR 42.059,61) angefallen.

Verwaltungsgebühren	2018	2017
Verwaltungsgebühr KVG	-93.068,15	-42.059,61

Verwaltungsgebühren	2018	2017
davon Treuhandvergütung	-12.273,36	-5.683,74
Summe	-93.068,15	-42.059,61

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals belaufen sich auf insgesamt TEUR 586,98 (VJ: TEUR 427,93).

Initialkosten	2018	2017
Agio (Eigenkapitalbeschaffung)	221.500,00	124.250,00
Eigenkapitalbeschaffung	365.475,00	205.012,50
Finanzierungsvermittlungsgebühr	0,00	17.000,00
Konzeptionsgebühr	0,00	81.663,75
Initial kosten	586.975,00	427.926,25

b.) Finanzlage

Im Berichtsjahr hat sich die Kommanditeinlage um EUR 4,43 Mio. auf EUR 8,26 Mio. (VJ: EUR 3,83 Mio.) erhöht. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 war das Kommanditkapital voll eingezahlt.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2018	2017
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	8.256.000,00	3.826.000,00
ausstehende Einlagen (nominal)	0,00	0,00
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	8.256.000,00	3.826.000,00
Kapitaleinzahlungen in 2018 (2017)	4.430.000,00	2.485.000,00

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag TEUR 727,17 (VJ.: TEUR 1.956,67).

Aus dem Erwerb des „Kauffmann-Areals“ bestehen zum 31.12.2018 ggü. verschiedenen Vertragspartnern noch Verbindlichkeiten i.H.v. zusammen rund TEUR 633,25. Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2018 keine unmittelbaren Verbindlichkeiten. Unter Berücksichtigung der Barmittel & Barmitteläquivalente i.H.v. TEUR 727,17 (VJ: TEUR 1.956,67) übersteigen die Barmittel die Verbindlichkeiten zum 31.12.2018 um TEUR 93,82 (VJ: TEUR 1.956,67).

Nettoverschuldung	2018	2017
Barmittel & Barmitteläquivalente	727.171,02	1.956.668,69
sonstige Verbindlichkeiten (Kaufpreise)	-633.248,42	0,00
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	0,00
Nettoverschuldung	93.922,60	1.956.668,69

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2018 auf 7,67% (VJ: 0,00%) bezogen auf die Nettokapitaleinlage i.H.v. EUR 8,26 Mio..

Verschuldungsgrad	2018	2017
sonstige Verbindlichkeiten (Kaufpreise)	633.248,42	0,00
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	633.248,42	0,00
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	8.256.000,00	3.826.000,00



Verschuldungsgrad	2018	2017
Verschuldungsgrad in %	7,67%	0,00%

Operatives Ergebnis und Cash-Flow

Unter Berücksichtigung der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten i.H.v. zusammen TEUR 365,48 (VJ: TEUR 354,79) hat die Gesellschaft im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./, 19,89 (VJ: TEUR 123,93) erwirtschaftet.

Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital in 2018 belaufen sich auf TEUR ./, 134,73 (VJ: TEUR 121,02).

Für den Erwerb des 94,00%igen Kommanditanteils an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG hat die Gesellschaft einschließlich Erwerbsnebenkosten für bspw. Gutachten etc. rund TEUR 3.718,49 aufgewendet. Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten für die Einwerbung von Eigenkapital beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage i.H.v. TEUR 221,50 (Agioeinzahlungen Treugeber) auf in Summe TEUR 365,48 (VJ: TEUR 347,02).

Einhergehend mit der fortgesetzten Einwerbung von Eigenkapital sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. TEUR 4.430,00 (VJ: TEUR 2.485,00) zugegangen. Den der Gesellschaft bis zum 31.12.2018 beigetretenen Treugebern wurden im Geschäftsjahr 2018 monatliche Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Ausschüttungsansprüche i.H.v. TEUR 144,25 (VJ: TEUR 51,38) ausgezahlt.

Für die Ablösung eines Teildarlehens hat die Gesellschaft der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Berichtsjahr des Weiteren ein Gesellschafterdarlehen i.H.v. TEUR 1.550,00 gewährt und im Geschäftsjahr 2018 darauf Rückzahlungen i.H.v. rund TEUR 273,34 erhalten.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat im Geschäftsjahr 2018 in Summe um TEUR 1.229,50 auf TEUR 727,17 abgenommen.

Operatives Ergebnis	2018	2017
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern) ¹²	-385.366,69	-230.856,30
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	7.971,47
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-385.366,69	-222.884,83
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00	51.114,01
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	365.475,00	303.676,25
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	365.475,00	354.790,26
Zinsaufwand Darlehen	0,00	-7.971,47
Tilgung Darlehen	0,00	0,00
Kapitaldienst	0,00	-7.971,47
Operatives Ergebnis	-19.891,69	123.933,96
Cash Flow		2017
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-134.726,01	-121.018,95
Liquiditätszu- & -abführungen	-134.726,01	-121.018,95
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-3.718.492,83	-97.808,17
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-365.475,00	-347.019,03
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-4.083.967,83	-444.827,20
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	4.430.000,00	2.485.000,00
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen	-144.246,14	-51.384,11



Operatives Ergebnis	2018	2017
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	4.285.753,86	2.433.615,89
Darlehensrückzahlungen/-aufnahmen	0,00	-1.000.000,00
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen	-1.276.666,00	150.911,79
Summe Ein- & Auszahlung Finanzierungen	-1.276.666,00	-849.088,21
Anfangsbestand Kasse	1.956.668,69	814.053,20
Summe Ein- & Auszahlungen	-1.229.497,67	1.142.615,49
Endbestand Kasse	727.171,02	1.956.668,69

vgl. Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung

c.) Vermögenslage

Die im Anlagevermögen ausgewiesene Beteiligung an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG wurde im Geschäftsjahr 2018 mit TEUR 1.456,61 (VJ: TEUR 1.189,60) bewertet. Die im Geschäftsjahr 2018 erworbene Beteiligung i.H.v. zunächst 56,40% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH Co. & KG wurde mit den Anschaffungskosten i.H.v. zusammen TEUR 4.347,58 angesetzt.

Beteiligungen	2018	2017
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.456.611,64	1.189.596,70
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	4.347.576,25	0,00
Beteiligungen	5.804.187,89	1.189.596,70

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 727,17 (VJ: TEUR 1.956,67).

Barmittel & Barmitteläquivalente	2018	2017
Barmittel & Barmitteläquivalente	727.171,02	1.956.668,69

Gegenüber der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG bestehen zum Ende des Geschäftsjahres 2018 Forderungen aus einem Gesellschafterdarlehen i.H.v. TEUR 1.276,67 sowie Forderungen aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 288,30 (VJ: TEUR 129,19).

Forderungen

Forderungen	2018	2017
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.276.666,00	0,00
Forderungen aus Beteiligungserträgen	288.299,31	129.185,79
Summe Forderungen	1.564.965,31	129.185,79

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf TEUR 7.320,92 (VJ: TEUR 3.157,68), die Bilanzsumme auf TEUR 8.097,57 (VJ: TEUR 3.277,12) und die Eigenkapital-Quote auf 90,41% (VJ: 96,36%).

Eigenkapital	2018	2017
Kapitalanteile	8.060.369,75	3.774.615,89
Gewinne/Verluste Neubewertung	60.792,26	-202.057,68
Verlustvortrag	-414.876,02	-184.019,72

Eigenkapital	2018	2017
Ergebnis des Geschäftsjahres	-385.366,69	-230.856,30
Eigenkapital	7.320.919,30	3.157.682,19
Eigenkapitalquote	2018	2017
Eigenkapital	7.320.919,30	3.157.682,19
Bilanzsumme	8.097.574,22	3.277.117,18
Eigenkapitalquote	90,41%	96,36%

Für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr 2018 Rückstellungen i.H.v. zusammen TEUR 34,90 (VJ: TEUR 35,20) gebildet.

Aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum 31.12.2018 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 107,49 (VJ: TEUR 81,96). Unter Berücksichtigung von Verbindlichkeiten aus dem Erwerb „Kaufmann-Areal“ i.H.v. TEUR 633,25 belaufen sich die sonstigen Verbindlichkeiten auf TEUR 634,26 (VJ: TEUR 2,28).

Rückstellungen	2018	2017
Rückstellungen für Steuerberatung	15.600,00	15.000,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	19.300,00	20.200,00
Rückstellungen	34.900,00	35.200,00
Verbindlichkeiten	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	107.493,14	81.955,03
sonstige Verbindlichkeiten	634.261,78	2.279,96
davon Verbindlichkeiten Erwerb „Kaufmann-Areal“	633.248,42	0,00
Verbindlichkeiten	741.754,92	84.234,99

2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.3.1 Prognosebericht

Mit dem mittelbaren Erwerb des Kaufmann-Areals Mitte des Geschäftsjahres 2018 hat die Beteiligungsgesellschaft ihre Investitionstätigkeit abgeschlossen. Die Beteiligungsgesellschaft wird des Weiteren die Platzierungsphase zum 30.06.2019 mit einem voraussichtlich eingeworbenen Beteiligungskapital i.H.v. rund EUR 10,06 Mio. bzw. einem Investitionsvolumen von rund EUR 23,00 Mio. (ohne Agio) beenden (Schließung der Gesellschaft).

Mit Schließung der Gesellschaft wird die Beteiligungsgesellschaft in den kommenden Jahren die von ihr mehrheitlich erworbenen Objektgesellschaften, die die Immobilien „Bühler Tor“ und „Kaufmann-Areal“ als Eigentümer nutzen und halten, verwalten. Bei planmäßigem Verlauf bzw. planmäßiger Schließung der Gesellschaft erwartet die Geschäftsführung der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung einmaliger Fonds- und Investitionsnebenkosten und unter Berücksichtigung der Ergebnisbeiträge der erworbenen Beteiligung „FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG“ für das Geschäftsjahr 2019 einen ausgeglichenen und für die kommenden Jahre einen steigenden Nettoertrag.

2.3.2 Chancenbericht

Mit Beendigung der Investitionsphase liegen die wesentlichen Chancen der Beteiligungsgesellschaft in der Steigerung der Mieterträge durch Neu- und Anschlussvermietungen, der Optimierung von nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten sowie — in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Immobilienmärkte — der Wertsteigerung der von der Beteiligungsgesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien.

2.3.3 Risikobericht

a) Allgemein

Systematisches und effizientes Risikomanagement ist für die Geschäftsführung der Gesellschaft eine dynamische, sich ständig weiter entwickelnde Aufgabe. Besonderes Augenmerk wird auf die Früherkennung von bestandsgefährdenden Risiken gelegt.

Wesentliche Risiken der Gesellschaft können aus dem Ausfall oder der Bonitätsveränderung der Beteiligungen resultieren. Um diese Risiken zu beurteilen, werden vor Eingang einer Investition u.a. quantitative Szenarien analysiert, um Informationen über potentielle Auswirkungen auf die Ergebnisse der Unternehmen zu erhalten. Nach Investitionsentscheidung werden vierteljährlich die Entwicklungen überprüft und Planabweichungen geklärt. Auch die Liquiditätssituation wird analysiert. Zur Risikoabsicherung werden der Gesellschaft in den einzelnen Objektgesellschaften zumeist weitreichende Informationsrechte eingeräumt.

Zudem können Positionen in Beirats- oder Aufsichtsratsgremien durch Mitarbeiter der Komplementärin besetzt werden. Existenzbedrohende Entwicklungen liegen nicht vor.

b) Platzierungsrisiko

Zum 31.12.2018 wurden rund 8,25 Mio. EUR an Eigenkapital eingeworben. Die Beteiligungsgesellschaft wird die Platzierungsphase zum 30.06.2019 mit einem voraussichtlich eingeworbenen Beteiligungskapital i.H.v. rund EUR 10,06 Mio. beenden (Schließung der Gesellschaft).

c) Leverage

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme erhöht. Für jedes von der AIF Kapitalverwaltungs-AG verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach der Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Das Investmentvermögen FLEX Fonds Select 1 geschlossenen Investment GmbH & Co. KG wird über Eigen- und Fremdmittel finanziert.

d) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Der Vermietungsstand nach Ertrag auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 97,70%. Aufgrund der guten Bonitäten der Mieter und der langfristigen Mieterverträge sowie der geringen Leerstandsquote ist von einem geringen Vermietungsrisiko auszugehen.

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet. Das Vermögen beläuft sich rund EUR 8,10 Mio. und der Nettoinventarwert auf rund EUR 7,32 Mio.¹³.

¹³ s.a. Seite 12, Vermögensübersicht

2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

Das Risikomanagementsystem der AIF Kapitalverwaltungs-AG entspricht den regulatorischen Anforderungen (KAGB, Level II Verordnung, KAMaRisk, etc). Die Aufbau- und Ablauforganisation der KVG zur Risikobegrenzung sind angemessen.

Im Organisationshandbuch (OrgHB) sind die Aufbau- und Ablauforganisation der KVG festgelegt. Das OrgHB wird hinsichtlich des Risikomanagements im Risikomanagementhandbuch (RiskHB) tiefergehend dokumentiert; insbesondere sind im RiskHB die dem Risikomanagement zugrundeliegenden Vorgehens-, Prozesse, Verfahren und Methoden festgelegt. Das RiskHB dient zur Darstellung der organisatorischen Regelungen und Maßnahmen des Risikomanagementsystems und als Arbeitsgrundlage für die Mitarbeiter.

Folgende wesentliche Einzelrisiken werden durch die KVG vierteljährlich bewertet: Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, Reputationsrisiken, Adressenausfall-/Emittenten Risiken sowie Kontrahenten Risiken.

Während der Platzierungsphase wird das Platzierungsrisiko zusätzlich vierteljährlich bewertet.

Die Überwachung der Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken und operationellen Risiken (mit Personal- und Rechtsrisiken) erfolgt in einem vierteljährlichen Risk-Self-Assessments durch die Risikoverantwortlichen mit deren Einschätzung über Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe eines potentiellen Schadens. Die Liquiditäts-, Ertrags- und Kostenrisiken werden im Risikomanagement quantitativ berechnet. Aus den Berichten des Risk-Self-Assessments und den quantitativen Berechnungen des Risikomanagements, wird ein Risiko-Quartalsbericht erstellt, der dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der KVG zur Verfügung gestellt wird.

Durch die Abteilungen Auslagerungscontrolling und Compliance, werden Risiken bzgl. der Auslagerungsunternehmen minimiert. Hierbei werden bei den Auslagerungsunternehmen die Einhaltung der rechtlichen und vertraglichen Vorschriften überwacht und nachgehalten.

Zur Überwachung der Liquidität der Gesellschaft wird laufend ein Management der Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und deren Fristigkeit, sowohl im kurz- als auch im mittel- bis langfristigen Bereich durchgeführt und kontinuierlich die Eigenkapitalausstattung überwacht.

Darüber hinaus wird eine detaillierte Ertrags- und Liquiditätsplanung auf Jahressicht, sowie eine Mittelfristplanung für die nächsten Jahre erstellt, aus denen die wesentlichen Risiken der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft frühzeitig erkannt und eventuelle Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Der weitere Erfolg der Gesellschaft wird u.a. von Entwicklung der im Portfolio befindlichen Assets und dem in der Platzierungsphase eingeworbenen Eigenkapital abhängen. Die aktuelle Niedrigzinsphase ermöglicht einerseits eine günstige Finanzierung von Immobilien-Assets, andererseits stärkt dies die Nachfrage nach Immobilien mit der Konsequenz steigender Marktpreise beim Zukauf.

Kontrollverfahren

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung obliegt die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Darüber hinaus unterrichten sich die Mitglieder der Geschäftsführung laufend gegenseitig über alle wesentlichen Vorgänge und über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Die Führung der Mitarbeiter sowie die Steuerung der Geschäftsentwicklung obliegt der Geschäftsführung und erfolgt im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wird die Geschäftsführung durch den Risikomanager unterstützt. Zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation, wird vom Risikomanager, quartalsweise ein Risikobericht erstellt. Der Risikobericht deckt folgende Aspekte ab: aktueller Stand der in der Risikostrategie aufgeführten Risiken, Liquiditätsplanung sowie Offene-Posten-Liste. Der Bericht wird der Geschäftsführung regelmäßig zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse der Risikoberichte werden in einem jährlichen Bericht für den Aufsichtsrat der KVG zusammengefasst.

Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung sind schriftlich zu dokumentieren und sind im Risikomanagementhandbuch (RHB) festgehalten. Das Risikomanagementhandbuch wird unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung.

Interne Revision

Die interne Revision ist neben dem Internen Kontrollsystem (IKS) und dem Risikomanagementsystem (RMS) Bestandteil des internen Überwachungssystems einer auf dem Prozessmanagementsystem (PMS) basierenden ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und unterstützt den Vorstand bei seiner originären Überwachungsaufgabe. Die Verantwortung für die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Revision obliegt dem Vorstand. Die Revision ist dem Vorstand unmittelbar unterstellt und berichtspflichtig. Die Aufbauorganisation der Revision folgt den Beschlüssen des Vorstands. Unbeschadet dessen, kann der Vorsitzende des Aufsichtsrats unter Einbeziehung des Vorstands direkt bei dem Leiter der Internen Revision Auskünfte einholen. Der Vorstand hat einen Revisionsbeauftragten ernannt.

Ziele der Revision sind die Kontrolle der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere nach dem KAGB, der Schutz vor Vermögensverlusten materieller und immaterieller Art sowie der Sicherheit der IT-Systeme. Die Aufgaben sind im Handbuch zur Internen Revision niedergelegt.

Die Interne Revision wahrt die Grundsätze der Unabhängigkeit, der Funktionstrennung sowie der vollständigen Information. Die Prüfungsplanung, -methoden und -qualität sind kontinuierlich zu überprüfen und fortzuentwickeln. Prüffelder sind v.a. das Risikomanagement, die Compliance, die Geldwäscheverhinderung sowie die ausgelagerten Aktivitäten und Prozesse.

Nach Übermittlung des Berichtsentwurfes bzgl. des Jahresberichtes wird eine Schlussbesprechung durchgeführt. Die Interne Revision hat ihre Tätigkeit in Arbeitspapieren zu dokumentieren. Die Revisionsberichte und Arbeitspapiere sind für mindestens sechs Jahre zu archivieren.

Im Berichtsjahr wurde durch die interne Revision u.a. das auf eine Auslagerungsunternehmen ausgelagerte Property Management einer Überprüfung unterzogen. Die im Rahmen der Prüfung festgestellten Mängel wurden noch im Berichtsjahr 2018 beseitigt. Die Überwachung der Auslagerungsunternehmen erfolgt durch das Auslagerungscontrolling der KVG. Für das Geschäftsjahr 2019 sind u.a. Revisionsprüfungen des Bereiches Konzeption geplant.

Die enge und unmittelbare Einbindung der Geschäftsleitung in das laufende Geschäft und die Kontrollen sind direkter Bestandteil des internen Überwachungssystems.

Interessenkonfliktmanagement

Die AIF Kapitalverwaltungs-AG ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden. Als aktiv tätiger Manager bei der Verwaltung von Alternativen Investmentfonds („AIF“) ist die KVG immer wieder mit tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikten konfrontiert. Interessenkonflikte entstehen, wenn mehrere Personen ein Interesse an der ordnungsgemäßen Realisierung bestimmter Geschäftschancen haben oder eine Geschäftschance einer Person von einer konkreten Entscheidung einer anderen Person abhängig ist.

Die KVG handelt daher stets mit der gebotenen Sorgfalt, Redlichkeit und Fairness und wahrt dabei insbesondere die Interessen der Anleger. Zielsetzung des in der KVG implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten. Potentielle Interessenkonfliktsituationen werden laufend durch angemessene Vorkehrungen identifiziert, vermieden und gelöst. Etwaige unvermeidbare oder nicht aufgelöste Interessenkonflikte werden den Anlegern gegenüber durch ihre Darstellung der Interessenkonfliktsituation auf der Internetseite der KVG offengelegt transparent gemacht.

Hierzu hat die AIF-KVG eine Risk-Policy entwickelt, die es ihr erlauben soll, im Rahmen der Verwaltung von durch die AIF-KVG verwalteten AIF den aufgezeigten Grundsätzen zur Bekämpfung von Interessenkonflikten gerecht zu werden.

Im Rahmen des Erwerbs des „Kaufmann-Areals“ bestand insofern ein Interessenkonflikt, dass sowohl die Erwerberin als auch die Verkäuferin, dieselbe geschäftsführende Kommanditistin als auch dieselbe persönlich haftende Gesellschafterin hatten, diese aber entgegengesetzten Interessen insbesondere hinsichtlich der Kaufpreise und der Konditionen gerecht werden musste. Der bestehende Interessenkonflikt wurde hinsichtlich der Kaufpreisfindung dadurch verringert, dass unabhängige Wertgutachten über den Wert der Immobilie bzw. des Gesellschaftsanteils der zu erwerbenden Immobiliengesellschaft eingeholt werden. Entsprechend hat die KVG zwei Wertgutachten in Auftrag gegeben.

Als Wert des Kaufmann Areal Ebersbach/Fils (Grundstücke samt Aufbauten) wurden durch zwei voneinander unabhängige Wertgutachten zum einen EUR 14.790.000,00 (Erstgutachten) und zum anderen EUR 14.970.000,00 ermittelt. Der mit der Gesellschaft mittelbar vereinbarte Kaufpreis für das „Kaufmann Areal“ beläuft sich auf 15.300.000,00, und ist mithin nur geringfügig höher als der von dem Sachverständigen ermittelte Wert. Der Grundstückserwerb erfolgt daher aus Sicht der KVG insgesamt zu marktgerechten Konditionen.

2.4 Tätigkeitsbericht

2.4.1 Geschäftstätigkeit

Bei der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um einen in der Rechtsform der geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Publikumsfonds (Alternativer Investment Fonds - AIF), an dem sich interessierte Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhanderkommanditistin beteiligen können. Die Anleger und Treugeber können sich an der Gesellschaft mit einer in einer Summe zu erbringenden Mindestbeteiligung i.H.v. EUR 10.000,00 oder höheren durch EUR 500,00 teilbaren Beteiligungssumme (Kommanditeinlage) zzgl. eines Agios i.H.v. 5,00% der Kommanditeinlage an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen.

Die Beteiligungsgesellschaft wurde am 07.04.2015 gegründet und am 22.04.2015 in das Handelsregister Stuttgart unter der Handelsregisternummer HRA 730915 eingetragen. Mit Datum vom 06.04.2016 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die von der Gesellschaft aufgestellten Anlagebedingungen genehmigt und mit Datum vom 28.06.2016 den Vertrieb von Anteilen an der Gesellschaft gestattet.

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel den Anlegern sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch laufende Erträge durch Beteiligung an den von ihr bei planmäßigem Verlauf erwirtschafteten Liquiditätsüberschüssen zu ermöglichen. Zur Erreichung der Anlageziele hat die Gesellschaft im November 2016 mittelbar über den Erwerb von 94,03% der Kommanditeile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG das „Geschäftshaus Bühl“ und mit Vertrag vom 29.06.2018 über den Erwerb von 94,00% der Kommanditeile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das so genannte „Kaufmann-Areal“ erworben.

Mit dem Erwerb des „Kaufmann-Areal“ Mitte des Jahres 2018 hat die Beteiligungsgesellschaft ihre Investitionstätigkeit abgeschlossen und wird bei planmäßigem Verlauf die Einwerbung von Eigenkapital (Platzierungsphase) voraussichtlich mit einem eingeworbenen Beteiligungskapital i.H.v. rund EUR 10,85 Mio. bzw. einem Investitionsvolumen von rund EUR 23,00 Mio. zum 30.06.2019 beenden (Schließung der Gesellschaft). Mit Schließung der Gesellschaft wird die Beteiligungsgesellschaft in den kommenden Jahren die von ihr mehrheitlich erworbenen Objektgesellschaften, die die Immobilien „Bühler Tor“ und „Kaufmann-Areal“ als Eigentümer nutzen und halten, verwalten.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Beteiligungsgesellschaft die Platzierungstätigkeit fortgesetzt und weiteres Kommanditkapital i.H.v. EUR 4,43 Mio. eingeworben. Zum Geschäftsjahresende 2018 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 200 (VJ: 123) Treugeber mit einem gezeichneten und voll eingezahlten Kapital i.H.v. EUR 8,26 Mio. (VJ: EUR 3,83 Mio.) an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt.

Unter Berücksichtigung der über die Immobiliengesellschaften mittelbar, ggf. anteilig aufgenommenen i.H.v. zusammen nominal EUR 8,13 Mio. beläuft sich das dem Unternehmensverbund zur Verfügung stehende Gesamtinvestitionskapital zum 31.12.2018 auf EUR 16,38 Mio. (VJ: EUR 8,78 Mio.).

Investitionskapital

	2018	in %
eingezahltes Kapital	8.256.000,00	52,95%
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	8.126.546,07	47,05%
Gesamtinvestitionskapital	16.382.546,07	100,00%

Das von der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2018 verwaltete Vermögen beläuft sich auf rund EUR 8,10 Mio.¹⁴ (VJ: EUR 3,28 Mio.), wovon rund EUR 5,80 Mio. (VJ: EUR 1,19 Mio.) auf die Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften entfallen.

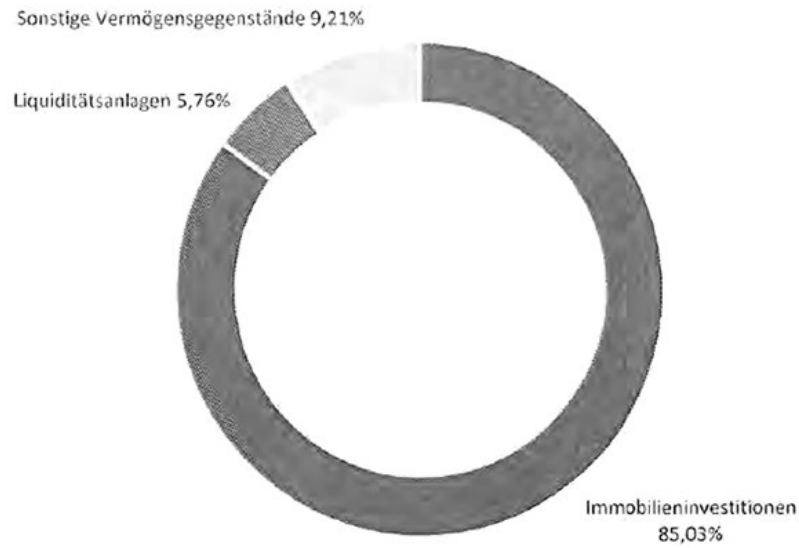
Das im Unternehmensverbund - einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen i.H.v. rund EUR 19,93 Mio. - in Summe verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2018 unter Berücksichtigung von Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 1,12 Mio. und sonstigen Vermögensgegenständen i.H.v. EUR 1,63 Mio. auf EUR 22,68 Mio. (VJ: EUR 7,89 Mio.).

Portfoliozusammensetzung

Portfoliozusammensetzung 31.12.2018	FLEX Fonds Select 1	Immobilien- Objekt-Gesell.	Gesamt- Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	0,00	14.814.045,45	14.814.045,45	85,03%
Liquiditätsanlagen	727.171,02	276.135,95	1.003.306,97	5,76%
Sonstige Vermögensgegenstände	1.566.215,31	38.223,72	1.604.439,03	9,21%
Summe Vermögen	2.293.386,33	15.128.405,11	17.421.791,44	100,00%
Schulden	-776.654,92	-9.324.217,22	-10.100.872,14	
Nettoinventarwert	1.516.731,41	5.804.187,89	7.320.919,30	

Portfoliozusammensetzung 31.12.2018

Portfoliozusammensetzung 31.12.2018



Abzüglich der zum 31.12.2018 bestehenden Schulden beläuft sich der Nettoinventarwert der Gesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) bzw. das Fondsvermögen auf rund EUR 7,32 Mio.¹⁴. Unter Berücksichtigung des Nettoinventarwertes für das Geschäftsjahr 2017 beträgt der durchschnittliche Netto-inventarwert für 2018 rund EUR 5,24 Mio..

¹⁴ s. Seite 12, Vermögensübersicht

¹⁵ ebenda

Leverage und Betastungen

Zum 31.12.2018 beläuft sich die Leveragequote unter Berücksichtigung des gezeichneten Kapitals i.H.v. EUR 8,26 Mio., den von den Treugebern (Anlegern) gemäß den Anlagebedingungen zu tragenden Initialkosten i.H.v. 10,35% bezogen auf das gezeichnete Kapital und den mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta der Immobiliengesellschaften auf 100,06% (VJ: 133,39%) bezogen auf das aggregierte und noch nicht eingeförderte zugesagte Kapital¹⁵.

Immobilieninvestitionen Deutschland



Mit Vertrag vom 29.06.2018 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr mittelbar über den Erwerb von 94,00% der Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das in Ebersbach an der Fils (Landkreis Göppingen, Baden-Württemberg) gelegene „Kauffmann-Areal“ zu einem der Kaufpreisermittlung für die Kommanditanteile zugrunde gelegten Wertansatz der Immobilie i.H.v. EUR 15,30 Mio. erworben.

Das innerstädtische Einkaufszentrum „Kauffmann-Areal“ mit einer Nutzfläche von rund 8.672 m² wurde im Zuge der Sanierung des Innenstadtbereiches („Neue Mitte Ebersbach“) im Jahr 2012 errichtet. Mit einer ausgewählten Mieterstruktur deckt das Einkaufszentrum u.a. einen breiten Bereich des täglichen Versorgungseinkaufs ab. In etablierter Lage zwischen Bahnhof und Marktplatz gelegen und den unmittelbar am „Kauffmann-Areal“ gelegenen Parkmöglichkeiten ist das Einkaufszentrum verkehrstechnisch insgesamt sehr gut erschlossen und erreichbar.

Kauffmann-Areal

Anschrift:	Ludwigstraße 4, 5, Bahnhofstraße 1, 3 73061 Ebersbach an der Fils
Nutzungsarten:	-Einzelhandel (Lebensmittel, Drogerie, Bekleidung, Bäcker), Dienstleistungen, Pflegeheim
Baujahr:	2012
Grundstücksfläche:	6.570 m ²
Vermietbare Fläche:	8.672 m ²
Stellplätze Parkdeck:	53 Stück
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	EUR 1.017.211
Mietvertragslaufzeiten:	zwischen 1 und 12 Jahre, durchschnittlich 7,85 Jahre
Vermietungsstand:	97,14 %
Restnutzungsdauer:	44 Jahre
Verkehrswert :	EUR 14,88 Mio.
festgelegter Immobilienwert ¹⁷ :	EUR 15,30 Mio.

Daneben verwaltet die Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2018 das im Geschäftsjahr 2016 erworbene „Geschäftshaus Bühl“ mit einer Gesamtmietfläche von rund 2.623,59 m².

¹⁶ s. Seite 14 f., Leverage

¹⁷ vertraglich vereinbarter Wertansatz der Immobilie zur Ermittlung des Kaufpreises der Kommanditanteile

Für die Finanzierung des Erwerbs des Geschäftshauses Bühl hat die Gesellschaft im Unternehmensverbund - über die Objektgesellschaft - Darlehen i.H.v. nominal EUR 3,40 Mio. und nominal EUR 1,55 Mio., in Summe EUR 4,95 Mio. aufgenommen. Im Rahmen des Erwerbs des „Kauffmann-Areal“ hat die Beteiligungsgesellschaft mittelbar das bisher von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG aufgenommene Darlehen i.H.v. ursprünglich EUR 8,57 Mio. zu einem anteiligen Darlehenstand von EUR 4,76 Mio. übernommen.

Unter Berücksichtigung der Rückführung des im Berichtsjahr endfällig getilgten Darlehens i.H.v. EUR 1,55 Mio. (Bühl) und der fortgesetzten Tilgungsleistungen belaufen sich die Darlehensstände zum 31.12.2018 auf EUR 3,23 Mio. (Bühl) bzw. auf EUR 4,65 Mio. (Kauffmann-Areal) und die gesamte Tilgungsleistung auf in Summe EUR 1,80 Mio..

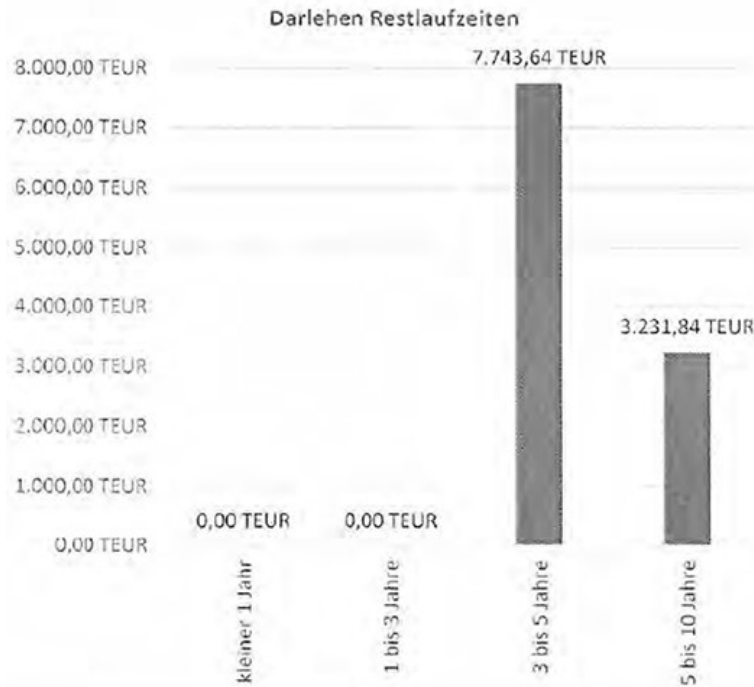
	Darlehen nominal	Darlehensstand 31.12.2018	Tilgung in EUR	Tilgung in %
Objektgesellschaft Bühl	1.550.000,00	0,00	1.550.000,00	100,00%
Objektgesellschaft Bühl	3.400.000,00	3.231.838,73	168.161,27	4,95%
Objektgesellschaft Ebersbach	4.726.546,07	4.646.183,86	80.362,21	1,70%
Summe	9.676.546,07	7.878.022,59	1.798.523,48	18,59%



Die Tilgung der zum Ende des Geschäftsjahres bestehenden Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen anfänglichen Tilgungssatz von 2,11% p.a. zzgl. ersparter Zinsen. Der über die jeweils festgelegten Festschreibungszeiträume vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 2,74% p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2018 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen rund 4 1/2 Jahre und rund 7 1/2 Jahre, durchschnittlich rund 5 3/4 Jahre.

Mit Vertrag vom 10.01.2019 und Auszahlung vom 26.04.2019 hat die FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das ursprünglich übernommene Darlehen i.H.v. EUR 7,88 Mio. vorzeitig getilgt und zu neuen Konditionen refinanziert:

Darlehensbetrag:	EUR 8.560.000,00
Auszahlung:	100,00%
Zinssatz:	1,48% p.a.
Zinsbindung:	30.12.2028
Tilgung:	2,00% jährlich vom ursprünglichen Darlehensbetrag zzgl. der durch Tilgung ersparten Sollzinsen



Zum Geschäftsjahresende bewirtschaftet die Gesellschaft im „Geschäftshaus Bühl“ und im „Kauffmann-Areal“ insgesamt rund 11.295 m² überwiegend an Einzelhändler (6.508 m²), an einen Pflegeheimbetreiber (2.793 m²) sowie an Gastronomie (605 m²), Arztpraxen (481 m²) und Büromieter (402 m²) sowie an verschiedene gewerbliche Mieter vermietete Flächen.

Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Einzelhandel	6.508	57,61%

Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Gesundheits- und Sozialwesen	2.793	24,73%
Gastronomie	605	5,36%
Arztpraxen	481	4,26%
Büro	404	3,57%
Dienstleistungen	203	1,80%
sonstige gewerbliche Mietflächen	302	2,67%
Summe	11.295	100,00%

Unter Berücksichtigung von einer nicht betriebenen und einer freistehenden Mietfläche von 113 m² bzw. 135 m² im „Kauffmann-Areal“ beläuft sich der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand zum Geschäftsjahresende 2018 auf 97,81% und der auf die marktübliche Miete bezogene Vermietungsstand auf 97,70%.

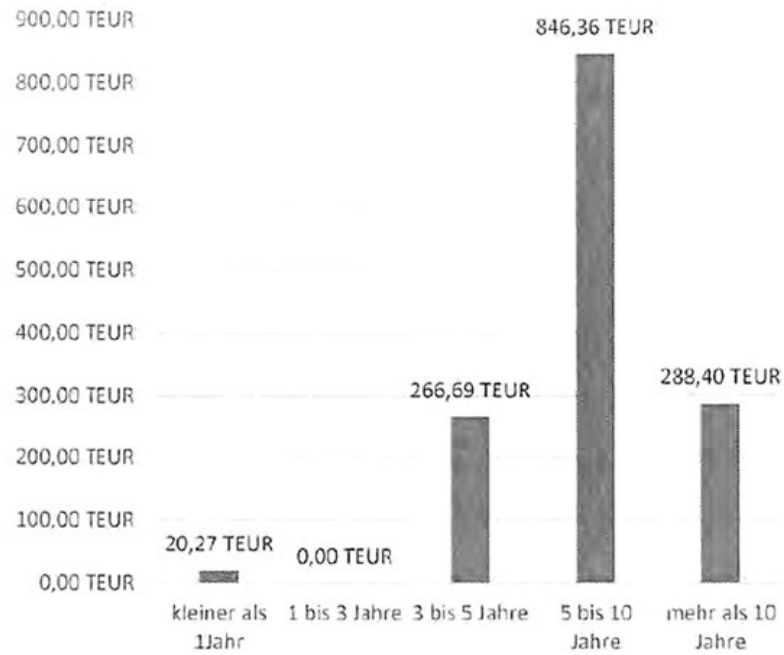
Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2018 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund TEUR 1.421,72. In Höhe von rund TEUR 20,27 weisen die Vertragsmieten zum Geschäftsjahresende 2018 Restlaufzeiten von weniger als einem Jahr auf, i.H.v. rund TEUR 266,69 Restlaufzeiten zwischen 3 und 5 Jahren und i.H.v. rund TEUR 846,36 bzw. TEUR 288,40 von mehr als 5 Jahren bzw. 10 Jahren, durchschnittlich 7 1/2 Jahre auf. Mit Ausnahme einiger weniger Mietverträge bestehen insbesondere für die wesentlichen Mietverträge seitens der Mieter z.T. mehrfache Verlängerungsoptionen.

Mietverträge Restlaufzeiten

Sollmieten	TEUR p.a.	in %
kleiner als 1 Jahr	20,27	1,43%
1 bis 3 Jahre	0,00	0,00%
3 bis 5 Jahre	266,69	18,76%
5 bis 10 Jahre	846,36	59,53%
mehr als 10 Jahre	288,40	20,29%
Summe	1.421,72	100,00%



Mietverträge Restlaufzeiten



Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 belaufen sich die Barmittel des Unternehmensverbundes auf rund EUR 1,00 Mio. (VJ: EUR 2,14 Mio.), die im Wesentlichen im 1. Quartal 2019 zur Begleichung der letzten Kaufpreistrade des Erwerbes „Kauffmann-Areal“ herangezogen wurden.

Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2018 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensübersicht berücksichtigt.

**2.4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen****Operatives Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der Investitionsphase zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen aus Initialkosten i.H.v. TEUR 221,50 bzw. TEUR ./ 586,98 hat die Beteiligungsgesellschaft im Geschäftsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR .1. 19,89 erwirtschaftet¹⁸.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung der von der Objektgesellschaft geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. TEUR 86,14 und der regulären Tilgungsleistungen i.H.v. TEUR 84,08 auf in Summe TEUR 183,32.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2018 und der Beteiligungsgesellschaft zustehende erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung von investitionsnahen Aufwendungen i.H.v. TEUR 227,21 und geleisteten Zinsaufwendungen bzw. der Tilgungsleistungen i.H.v. TEUR 263,01 bzw. TEUR 209,55 auf TEUR 206,21.

Das im Unternehmensverbund im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete und für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante operative Ergebnis beläuft sich auf in Summe TEUR 210,53.

Operatives Ergebnis in EUR	2018	2017
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	159.113,52	249.104,57
davon Beteiligungserträge	159.113,52	249.104,57
sonstige betriebliche Erträge	222.432,00	124.260,00
davon Agio	221.500,00	124.250,00
Summe der Erträge	381.545,52	373.364,57
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-7.971,47
Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-93.068,15	-42.059,61
Verwahrstellenvergütung	-22.134,00	-22.134,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.300,00	-24.453,40
Sonstige Aufwendungen	-632.410,06	-507.602,39
davon Initialkosten	-586.975,00	-427.926,25
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	-51.114,01
Summe der Aufwendungen	-766.912,21	-604.220,87
Ordentlicher Nettoertrag	-385.366,69	-230.856,30
Ordentlicher Nettoertrag	-385.366,69	-230.856,30
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	7.971,47
Earnings before Interest & Taxes (EBIT)	-385.366,69	-222.884,83
nicht operative Erträge & Aufwendungen		
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00	51.114,01
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten (Agio)	-221.500,00	-124.250,00



Operatives Ergebnis in EUR	2018	2017
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	586.975,00	427.926,25
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	365.475,00	354.790,26
Kapitaldienst		
Zinsaufwand Darlehen	0,00	-7.971,47
Tilgung Darlehen	0,00	0,00
Kapitaldienst	0,00	-7.971,47
Operatives Ergebnis	-19.891,69	123.933,96
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften		
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-159.113,52	-249.104,57
Ergebnis aus operativer Tätigkeit		
Objektgesellschaften	389.534,71	204.827,71
Ergebnis Objektgesellschaften	230.421,19	-44.276,86
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	210.529,50	79.657,10

¹⁸ s. hierzu auch Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung und Seite 27 f., Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

Der von der Gesellschaft einschließlich der Objektgesellschaften im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erzielte Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt TEUR 992,37 war insbesondere durch die Investitionen „Kauffmann-Areal“ i.H.v. TEUR 3.718,49, den mit der Platzierungsphase einhergehenden Initialkosten i.H.v. TEUR 365,48 sowie durch die Kapitaleinzahlungen der der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 beigetretenen Treugeber (TEUR 4.430,00,00) und der Rückführung eines für den Erwerb des Objektes Bühl aufgenommenen Teildarlehens i.H.v. TEUR 1.550,00 geprägt. In Summe haben die Kassenbestände im Unternehmensverbund von TEUR 2.137,98 um TEUR 992,37 auf TEUR 1.145,60 abgenommen.

Cash-Flow in EUR

	2018	2017
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	210.529,50	79.657,10
sonstige Erträge & Aufwendungen	-300,00	3.200,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	145.608,01	-15.436,23
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-3.718.492,83	-118.182,13
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-365.475,00	-347.019,03
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-4.083.967,83	-465.201,16
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	4.430.000,00	2.485.000,00
Auszahlungen Ausschüttungen	-144.246,14	-51.384,11
Sonstige Ein- & Auszahlungen		
Kommanditkapital	1,49	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	4.285.755,35	2.433.615,89
Darlehensaufnahmen/-tilgungen	-1.550.000,00	-1.000.000,00
Ein- & Auszahlung		



	2018	2017
Zwischenfinanzierungen	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	-1.550.000,00	-1.000.000,00
Anfangsbestand Kasse	2.137.975,58	1.102.139,98
Summe Ein- & Auszahlungen	-992.374,97	1.035.835,60
Endbestand Kasse	1.145.600,61	2.137.975,58

Ausschüttungen

Gemäß Gesellschaftsvertrag¹⁹ beginnt die Ausschüttungsberechtigung mit dem siebten Kalendermonat nach vollständiger Einzahlung zzgl. Agio der von den betreffenden Treugebern (Anlegern) gezeichneten Beteiligungssummen. Im Geschäftsjahr 2018 sind für 149 Treugeber die vorstehenden Voraussetzungen eingetreten und an die betreffenden Treugeber (Anleger) wurden in 2018 bereits monatliche Abschlagszahlungen i.H.v. 3,80% bezogen auf das jeweils ausschüttungsberechtigte Kapital bzw. EUR 144.057,97 geleistet.

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen maßgebliche und im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete operative Gesamtergebnis beläuft sich auf EUR 210.529,50²⁰. Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung wird die Geschäftsführung der Gesellschaft vorschlagen, die Ausschüttungshöhe mit 3,80% bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kapital festzustellen und ggf. darüberhinausgehende Beträge des operativen Ergebnisses in die Liquiditätsrücklage einzustellen.

¹⁹ vgl. § 19 Gesellschaftsvertrag, Entnahmen (Ausschüttungen)

²⁰ s.a. Seite 41 f., Operatives Ergebnis

2.4.3 Steuerliches Ergebnis

Steuerliche Verhältnisse

Die FLEX Fonds Select I geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird beim Finanzamt Schorndorf unter der Steuernummer 82002/12491 geführt.

Einkommensteuer

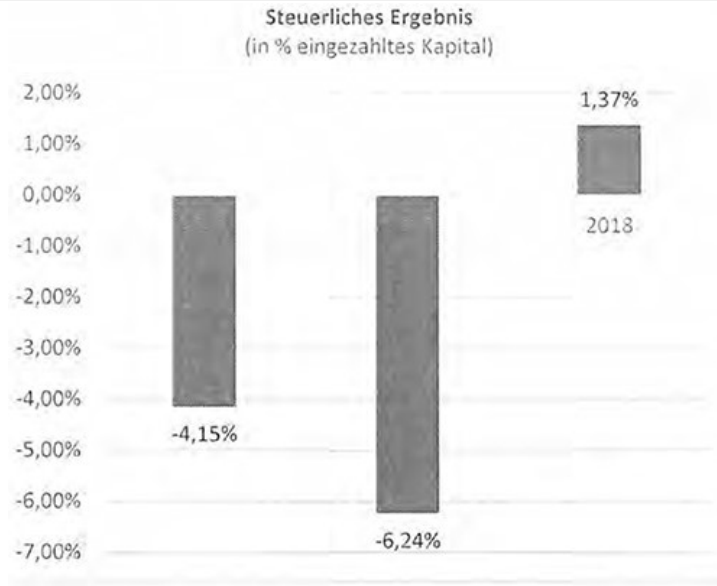
Die Beteiligungsgesellschaft verwaltet ausschließlich ihr eigenes Vermögen, das gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages aus inländischen Wohn- und Gewerbeimmobilien, Beteiligungen an in- oder ausländischen, ebenfalls vermögensverwaltenden Gesellschaften (sog. Fondsbeteiligungen), Beteiligungen an Gesellschaften, die Photovoltaikanlagen errichten und betreiben, aus Beteiligungen an einer US-amerikanischen Gesellschaft (US- Wohnimmobilien) sowie aus Edelmetallen bestehen soll. Steuerlich erzielen die Gesellschafter aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Einkünfte aus Kapitalvermögen sowie ggf. sonstige Einkünfte, soweit sie die Beteiligung nicht in einem Betriebsvermögen halten und das Besteuerungsrecht nicht im Ausland liegt. Die Einkünfte werden durch eine steuerliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung ermittelt und einheitlich festgestellt. Das steuerliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018 wird den Gesellschaftern im 3. Quartal 2019 übermittelt. Nach der noch beim Finanzamt Schorndorf einzureichenden Feststellungserklärung ergibt sich vor Sondereinnahmen/Sonderwerbungskosten der Gesellschafter ein steuerliches Ergebnis (Fehlbetrag) von

**EUR 112.867,22(= 1,37% bezogen auf das per 31. Dezember 2018 eingezahlte Eigenkapital).
Davon entfallen auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
EUR 112.867,22 (1,37 %)
auf Einkünfte aus Kapitalvermögen
EUR 0,00 (0,00 %)**

Hierin sind auch die Ergebnisanteile der von Ihrer Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften berücksichtigt, deren Ergebnis der deutschen Besteuerung unterliegt. Das steuerliche Ergebnis führt auf Anlegerebene zu einer geringen Einkommensteuerentlastung.

Jahr	Steuerliches Ergebnis ²¹
2016	-4,15%
2017	-6,24%

Jahr	Steuerliches Ergebnis ²¹
2018	1,37%
Summe	-9,02%



Die Gesellschafter/Treugeber können in jedem Jahr ihre Einkommensteuerklärungen unabhängig von einer Ergebnismitteilung des Steuerberaters der Beteiligungsgesellschaft bei ihren Wohnsitzfinanzämtern einreichen. Die Daten der Ergebnismitteilungen basieren auf den Steuerklärungen der Beteiligungsgesellschaft zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte.

Aufgrund dieser Erklärungen werden im Rahmen des Besteuerungsverfahrens die steuerlichen Ergebnisanteile individuell für den jeweiligen Anleger von dem Betriebsfinanzamt der Beteiligungsgesellschaft festgestellt und amtsintern dem für den Zeichner zuständigen Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt, das dann von Amts wegen die steuerlichen Ergebnisse bei dessen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt, ohne dass der Anleger noch besondere Erklärungen abzugeben oder Ergänzungsanträge zu stellen hätte.

Für die Klärung der mit einer Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft in Verbindung stehenden Einkommen-, Schenkung- und Erbschaftsteuerfragen ist der persönliche Steuerberater in aller Regel erste Anlaufstelle.

Um Verzögerungen bei der Berücksichtigung der steuerlichen Ergebnisse und unnötigen organisatorischer Mehraufwand zu vermeiden, liegt es im Interesse jedes Gesellschafters bzw. Treugebers, Änderungen der Anschrift, des Wohnsitzfinanzamtes oder der Steuernummer unverzüglich der Beteiligungsgesellschaft oder dem Treuhänder mitzuteilen und auf eine vollständige Sonderverwerkungsmeldung mit den entsprechenden Belegen zu achten.

²¹ in % eingezahltes Kapital

2.4.4 Risiken

Risikoprofil

Bei einer Beteiligung an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Im Extremfall - vor allem wenn die verschiedenen Risikofaktoren kumuliert auftreten - kann das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist eine Rücknahme der ausgegebenen Kommanditanteile nicht vorgesehen, ein Rücknahmepreis wird daher nicht ermittelt.

Marktrisiko

Zur Analyse der Marktrisiken werden die Konditionen von Krediten zur Finanzierung von Immobilienkäufen durch regelmäßige Ermittlung über Zinsbindungsfristen und Darlehensausläufe ermittelt. Die Darlehen sind langfristig zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Eine Veränderung der Konditionen, insbesondere der Darlehenszinsen nach Ablauf der Festschreibungszeiträume kann nicht ausgeschlossen werden.

Platzierungsrisiko

Das Platzierungsrisiko beschreibt das Risiko, dass das Eigenkapital nicht oder nicht vollständig am Markt platziert werden kann.

Bewertungsrisiko

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen.

Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

Zur Analyse des Risikos erhöhter umlagefähiger und nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten werden jährliche Wirtschaftspläne erstellt. Abweichungen vom Plan werden analysiert um steigenden Kostenentwicklungen der Mietverträge entgegen zu wirken.

Bonitäts- und Adressausfallrisiken

Um den Einfluss einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung einer oder weniger Branchen auf die Performance des gesamten Portfolios möglichst gering zu halten, werden Mierrisiken anhand von Bonitätsbeurteilung der Mieter durchgeführt. Ferner wird der Bildung von Klumpenrisiken durch die Festlegung von Limits zur Erreichung eine hinreichend große Streuung des Portfolios vorgebeugt.

Operationelle Risiken

Als operationelle Risiken hat die Gesellschaft Verlustrisiken in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse eingestuft. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen.

Liquiditätsrisiko

Wesentliche Liquiditätsrisiken bestehen größtenteils bei fälligen Darlehen, erhöhten Bewirtschaftungskosten und der Kündigung von Mietern. Während des Platzierungszeitraumes bestehen zusätzlich Liquiditätsrisiken aufgrund von evtl. nicht vollständig platziertem Eigenkapital. Der Großteil der Liquidität wird in Kassenbeständen bei Banken mit einer hohen Bonität und geringem Risiko angelegt.

2.4.5 Ausblick

Mit dem mittelbaren Erwerb des Kauffmann-Areals Mitte des Geschäftsjahres 2018 hat die Beteiligungsgesellschaft ihre Investitionstätigkeit abgeschlossen. Die Gesellschaft wird die Platzierungsphase am 30.06.2019 mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. voraussichtlich EUR 10,06 Mio. bzw. einem Investitionsvolumen von rund EUR 23,00 Mio. (ohne Agio) beenden (Schließung der Gesellschaft).

Mit Schließung der Gesellschaft wird die Beteiligungsgesellschaft in den kommenden Jahren die von ihr mehrheitlich erworbenen Objektgesellschaften, die die Immobilien „Bühler Tor“ und „Kaufmann-Areal“ als Eigentümer nutzen und halten, verwalten. Bei planmäßigem Verlauf bzw. planmäßiger Schließung der Gesellschaft erwartet die Geschäftsführung der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung der Re-Finanzierung des Darlehens „Kaufmann-Areal“ für das Geschäftsjahr 2019 und die sich daran anschließenden Geschäftsjahre zunehmend steigende Jahresergebnisse und eine sich ggf. daran anschließende moderate Anhebung der Ausschüttungen sowie sukzessiv positive Entwicklung des Nettoinventarwertes.

Über die weitere Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft wird die Geschäftsführung im Rahmen regelmäßiger Berichte informieren.

Schorndorf, am 26.06.2019

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Jörg Schielein

3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Schorndorf, den 26.06.2019

**GF Zweite Beteiligungs-GmbH
GF Treuhand GmbH**

4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

An die FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

*entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

*vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.



Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.



Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg/Stuttgart, den 28. Juni 2019

KMS & Dumann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Steuerberatungsgesellschaft

Karsten Dumann; Wirtschaftsprüfer

**Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

Martina Hertwig; Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger; Wirtschaftsprüfer