
FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**Schorndorf****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020****Inhaltsverzeichnis**

Vorwort

1. Jahresabschluss 2020

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2020

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 31.12.2020

Gewinnverwendungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 i.V.m. § 25 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. 3 Nr. 4 KARBV)

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

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 KARBV

VIII. Nachtragsbericht

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

2.2 Wirtschaftsbericht

2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.2.2 Analyse des Geschäftsverlaufs

2.2.3 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 Risiken
- Risikoprofil
- 2.4.4 Ausblick
- 3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter
- 4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

mit Schließung der Gesellschaft im Jahr 2019 wird sich die Beteiligungsgesellschaft in den kommenden Jahren auf die Nutzung und Verwaltung der von ihr erworbenen Immobilien „Bühler Tor“ und „Kauffmann-Areal“ konzentrieren. Insgesamt bewirtschaftet die Gesellschaft im „Geschäftshaus Bühl“ und im „Kauffmann-Areal“ überwiegend an den Einzelhandel bzw. als Büroflächen vermietete Flächen von rund 11.295 m². Zum Geschäftsjahresende 2020 beläuft sich der Vermietungsstand auf erfreuliche 97,81%.

Das laufende Geschäftsjahr 2020 war geprägt durch die wirtschaftlichen und sozialen Effekte der COVID-19-Pandemie. Diese hatte wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft.

Bereits ab März 2020 waren aufgrund der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auferlegten behördlichen Anordnungen (zwischenzeitlich verordnete Ladenschließungen, etc.) finanzielle Einbußen zu Lasten der Gesellschaft zu verbuchen. Zahlreiche Mieter haben auf Basis der durch die Ladenschließungen entstehenden Umsatzeinbußen Mietstundungen bzw. Mietreduktionen angefordert. Zum Jahresende belaufen sich die offenen Mietforderungen insgesamt auf TEUR 283,67.



Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang ist im Berichtszeitpunkt das „Geschäftshaus Bühl“ mit offenen Mietforderungen zum Jahresende in Höhe von TEUR 76,59. Außerdem haben die beiden Mieter C&A Mode GmbH & Co.KG sowie Gries Deco Company GmbH erklärt, dass sie ihre im Jahr 2024 auslaufenden Mietverträge nicht verlängern werden. Für die Mietfläche von C&A stehen wir aktuell in Verhandlungen mit einem möglichen Nachmieter. Für die Neustrukturierung des Objektes sind aber entsprechende Liquiditätsreserven vorzuhalten.

Zum langfristigen Schutz und Erhalt der Investments des Fonds befinden wir uns im laufenden Austausch mit den betroffenen Mietern und haben verschiedene Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt, um negative Effekte auf Ihr Investment so gering wie möglich zu halten. Die Maßnahmen umfassen das konsequente Nachhalten noch offener Forderungen aus der Zeit der „Lock-Downs“ im Jahr 2020 und 2021. Ferner wurden mit einzelnen Mietern Mietstundungen vereinbart, um das Verbleiben dieser Mieter in den Gewerberäumen zu sichern. Wir haben diese Verhandlungen mit den Mietern aber auch genutzt, um einzelne Mietvertragsverlängerungen umzusetzen, und den Fonds dadurch in eine langfristig stabile Position zu bringen.

Nach Verhandlungen mit der finanzierenden Bank, über welche mittelbar durch die Immobiliengesellschaften FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG sowie FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG 3 Darlehen i.H.v. insgesamt EUR 12,81 Mio. aufgenommen wurden, konnte erwirkt werden, dass die Tilgungsraten i.H.v. monatlich insgesamt ca. TEUR 23,63 bis Jahresende 2020 gestundet wurden.

Darüber hinaus wurde für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen, dass die Vorabausschüttung an die Treugeber von zuletzt 4,2% auf das ausschüttungsberechtigte Kapital seit April 2020 bis zum Jahresende ausgesetzt werden, um einen Liquiditätsengpass der Beteiligungsgesellschaft zu vermeiden und jederzeit auf die aktuelle Situation reagieren zu können.

Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft ein operatives Gesamtergebnis i.H.v. rund TEUR 515,20¹ erzielt. Für das Geschäftsjahr 2020 ist keine weitere Ausschüttung geplant, auch um die Liquidität für die Neustrukturierung des Geschäftshauses Bühl zu schonen. Im laufenden Geschäftsjahr 2021 finden aktuell Vorabausschüttungen von 2 % auf das ausschüttungsberechtigte Kapital statt. Hier bleibt aber die weitere wirtschaftliche Entwicklung unserer Mieter abzuwarten.

Positiv gestaltete sich die Entwicklung des Nettoinventarwertes der Beteiligungsgesellschaft. Dieser konnte um 3,71 % auf EUR 9,30 Mio.² bzw. auf einen Anteilswert von EUR 9.261,92³ gesteigert werden.

Schorndorf, im April 2021

GF Treuhand GmbH

¹ Vgl. Seite 42 f., Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

² Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

³ Vgl. Seite 16, Anteilswert

1. Jahresabschluss 2020

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	8.649.161,25	8.229.979,92
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	47.631,14	60.905,99
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	689.744,76	453.945,90
4. sonstige Vermögensgegenstände	14.600,40	200,00
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	681,61	0,00
Summe Aktiva	9.401.819,16	8.745.031,81

B. Passiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	32.400,00	31.100,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	18,40	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.929,58	40.985,09
4. Sonstige Verbindlichkeiten	39.524,78	39.592,31
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	9.467.306,41	9.572.508,38
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	540.736,37	121.555,04
c) Verlustvortrag	-1.060.709,01	-800.242,71
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	351.612,63	-260.466,30
Summe Passiva	9.401.819,16	8.745.031,81

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	529.798,86	213.974,58
b) sonstige betriebliche Erträge	0,00	90.900,00
Summe der Erträge	529.798,86	304.874,58
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Vergütung für die Verwaltung	64.903,15	112.206,75
c) Vergütung für die Verwahrstellen	20.880,00	21.420,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	22.614,55	21.177,60
e) Sonstige Aufwendungen	69.788,53	410.536,53
Summe der Aufwendungen	178.186,23	565.340,88

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
3. Ordentlicher Nettoertrag	351.612,63	-260.466,30
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	351.612,63	-260.466,30
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.482.194,98	268.914,39
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.063.013,65	-208.151,61
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	419.181,33	60.762,78
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	770.793,96	-199.703,52

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020 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 erfolgte im Geschäftsjahr ebenfalls durch externe Bewerter. 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 ist⁴.

Die Pflichteinlagen betragen EUR 10.089.000,00. 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	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	EUR
	EUR	EUR	EUR	
31. Dezember 2019	10.089.000,00	-1.060.709,01	-516.491,62	8.511.799,37
Einlagen	0,00			0,00
Entnahmen			-105.201,97	-105.201,97
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		351.612,63		351.612,63
31. Dezember 2020	10.089.000,00	-709.096,38	-621.693,59	8.758.210,03

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 Haftsumme der Kommanditisten beträgt aktuell EUR 103.350,00. 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 103.500,00 betrug.

⁴ Vgl. S.17 f., Entwicklung des Anlagevermögens

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 2020

	Gesamtbetrag EUR	davon mit einer Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18,40	18,40	0,00	0,00	0,00
Vj.:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Gesamtbetrag EUR	davon mit einer Restlaufzeit			mehr als 5 Jahre EUR
		bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.929,58	30.929,58	0,00	0,00	0,00
Vj.:	40.985,09	40.985,09	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.565,86	1.565,86	0,00	0,00	0,00
Vj.:	1.633,39	1.633,39	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	37.958,92	37.958,92	0,00	0,00	0,00
Vj.:	37.958,92	37.958,92	0,00	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	70.472,76	70.472,76	0,00	0,00	0,00
Vj.:	80.577,40	80.577,40	0,00	0,00	0,00

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.H.v. EUR 11.813.868,03 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 2020
	%	EUR	EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,03	1.648.549,29	183.260,93
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	94,00	3.730.694,60	346.537,93

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind gemäß § 101 Abs. 1 S. 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
Kosten Bewertungsgutachten	16.265,54
Verwaltungskosten	15.341,75

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 254.781,54 (inkl. Kosten in Höhe von EUR 78.582,81, die auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 2,84% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert und unter Berücksichtigung von Initialkosten i.H.v. EUR 1.987,50 rund 2,86% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert⁵.

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 108.851,65. Davon wurden Kosten in Höhe von EUR 64.903,15 der Gesellschaft und in Höhe von EUR 43.948,50 den Beteiligungsgesellschaften 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 Aufwandserstattungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es bestehen keine Ausgabebaufschläge 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 Kommanditistin ist im Berichtsjahr

GF Treuhand GmbH, Winterbach

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Winterbach

Herr Heinz Centini, Winterbach

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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 21.414,55. Hiervon entfällt ein Betrag in Höhe von EUR 11.364,50 auf KMS GmbH und in Höhe von EUR 10.050,05 auf Baker Tilly GmbH.

⁵ Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

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 31.12.2020

	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Beteiligung an Gesellschaften			
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.707.512,38		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	6.941.648,87		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		8.649.161,25	93,01%
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	47.631,14		
Summe Liquiditätsanlagen		47.631,14	0,51%
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften	689.744,76		
2. andere Vermögensgegenstände			
a) andere sonstige Vermögensgegenstände	15.282,01		
Summe sonstige Vermögensgegenstände		705.026,77	7,58%
Summe Vermögen		9.401.819,16	101,11%
V. Verbindlichkeiten aus			



	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
1. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen	30.929,58		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	39.524,78		
3. Anderen Verbindlichkeiten	32.418,40		
Summe Verbindlichkeiten		102.872,76	1,11%
Summe Schulden		102.872,76	1,11%
VII. Nettoinventarwert (NAV)		9.298.946,40	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr		8.633.354,41	
Ø Nettoinventarwert 2020		8.966.150,41	

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	351.612,63
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	351.612,63
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 2 i.V.m. § 25 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	8.633.354,41
1. Entnahmen für das Vorjahr	-105.201,97
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00



A. Komplementäre	EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	351.612,63
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	419.181,33
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	9.298.946,40

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

	EUR
Mitarbeitervergütungen	948.305,26
davon feste Vergütung	794.539,11
davon variable Vergütung	153.766,15
Zahl der Mitarbeiter der KVG	7
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	947.815,26
davon Führungskräfte	518.682,55
davon andere Risktaker	429.132,71

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

keine

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

Zum 31.12.2020 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 93,01% bezogen auf den Nettoinventarwert, wovon auf die von der Gesellschaft gehalten Anteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG 18,36% und FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG 74,65% entfallen.

Im Geschäftsjahr wurde folgende Änderung an den Regelungen zum Liquiditätsmanagement nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV vorgenommen: die mindestens vorzuhaltende Liquidität, die zuvor mit einzelnen Limits auf Ebene der Objektgesellschaften und des Fonds überwacht wurde, wurde zu einem Gesamtwert zusammengefasst. Dies ermöglicht den Objektgesellschaften, für ggf. geplante Ausgaben einen Liquiditätspuffer aufbauen zu können.

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 2020 waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme 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 bzw. noch nicht eingeforderte zugesagte Kapital zum 31.12.2020 auf rund EUR 10,09 Mio..

Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2020 auf insgesamt rund EUR 11,63 Mio.. Die Leveragequote beträgt zum 31.12.2020 rund 128,56%.

Leverage zum 31.12.2020

	31.12.2020		
Gezeichnetes Kapital			10.089.000,00
Initialkosten	10,35%		-1.044.211,50
aggregiertes/eingefordertes Kapital			9.044.788,50
Darlehen FFOG Bühl	94,03%	3.117.290,97	2.931.188,70
Darlehen FFOG Ebersbach	94,00%	9.251.677,72	8.696.577,06
Summe Kredite		12.463.413,79	11.627.765,76
in % aggregiertes, eingefordertes Kapital			128,56%

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		Anteilswert ⁶
	EUR		EUR
2018	7.320.919,30		8.867,39
2019	8.633.354,41		8.557,20
2020	9.298.946,40		9.216,92

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 10.089.000,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 9.216,92
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 237 (Vj.: Stück 237)

⁶ 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 2020 Management- Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v TEUR 64,9 (Vj.: TEUR 314,4). Hierin enthalten sind eine Konzeptionsgebühr i.H.v. TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 68,4) und eine Finanzierungsvermittlungs- und Transaktionsgebühr i.H.v. TEUR 0,0 (Vj.: TEUR 133,8). Weiterhin erhielt die KVG von den Beteiligungsgesellschaften Vergütungen i.H.v. TEUR 43,9 (Vj.: TEUR 0,0).

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.

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	Kauffmann-Areal
Sitz	FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG 73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG 73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,03%	94,00%
Wirtschaftlicher Übergang	01.11.2016	31.03.2020 ⁷
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	31.03.2020
a) Grundstücksgröße	1.495,00	5.909,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2013/2014	2012
d) Gebäudenutzfläche	2.623,59	8.671,68
e) Leerstandsquote	0,00%	2,86%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	2,78%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	39,13	75,89
h) Fremdfinanzierungsquote	65,90%	57,46%
i) Verkehrswert (Immobilie)	4.730.000,00	16.100.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich eine deutliche Reduktion der Miete aufgrund der coronabedingten Situation der Einzelhändler sowie die Reduktion des Vervielfältigers auf das 13,02-Fache.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich eine geringe Erhöhung der nachhaltigen Miete sowie eine Erhöhung des Vervielfältigers auf das 15,17-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Restrukturierung der Mietflächen C&A und Gries Deko.	n.a.

⁷ Der wirtschaftliche Übergang erfolgte in 3. Schritten zum 30.06.2018 (45,00%), 30.09.2018 (15,00%) und 31.03.2020 (40,00%).

Ergänzende Angaben zu Beteiligungen:

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

Unmittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.648.549,29	94,03%	01.11.2016	1.707.512,38	18,36%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	3.730.694,60	94,00%	31.03.2020	6.941.648,87	74,65%



Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 KARBV

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2020	Zugang Abgang-	Umbuchung	Abschreibung Zuschreibung	Stand zum 31.12.2020
			EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K	2.440.819,38	0,00			2.440.819,38
		Abschreibung	0				0
		Buchwerte	2.440.819,38	0,00			2.440.819,38
0800 01	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebersbach	Ansch-/Herst-K	5.667.605,50	0,00			5.667.605,50
		Abschreibung					0
		Buchwerte	5.667.605,50	0,00			5.667.605,50
0801 00	Vkw Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl		2.770.526,03	0,00		-1.063.013,65	1.707.512,38
		Abschreibung	0				0
		Buchwerte	2.770.526,03	0,00	0,00	-1.063.013,65	1.707.512,38
0802 00	Vkw FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach		5.459.453,89	0,00		1.482.194,98	6.941.648,87
		Abschreibung					0
		Buchwerte	5.459.453,89	0,00	0,00	1.482.194,98	6.941.648,87

Konto	Bezeichnung	Datum	Entw.	Stand zum 01.01.2020	Zugang	Umbuchung	Abschreibung	Stand zum 31.12.2020
Inventar	Inventarbezeichnung	AfA-Art	Der	EUR	Abgang-	EUR	Zuschreibung	EUR
		ND %			EUR		EUR	
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl							
80000001	AK FLEX Fonds	01.11.2016	AHK	2.440.819,38				2.440.819,38
	Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	Keine AfA	Absch	0				0
			BW	2.440.819,38	0,00	0,00	0,00	2.440.819,38

Konto	Bezeichnung	Datum	Entw.	Stand zum 01.01.2020	Zugang	Umbuchung	Abschreibung	Stand zum 31.12.2020
Inventar	Inventarbezeichnung	AfA-Art	Der	EUR	Abgang-	EUR	Zuschreibung	EUR
		ND %			EUR		EUR	EUR
0800 01	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebersbach							



Konto	Bezeichnung	Datum	Entw.	Zugang	Umbuchung	Abschreibung	
Inventar	Inventarbezeichnung	AfA-Art	Der	Stand zum 01.01.2020	Abgang-	Zuschreibung	Stand zum 31.12.2020
		ND %		EUR	EUR	EUR	EUR
80001001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	31.12.2018	AHK	5.667.605,50		0,00	5.667.605,50
		Keine AfA	Absch				0
			BW	5.667.605,50			5.667.605,50
Konto	Bezeichnung	Datum	Entw.	Zugang	Umbuchung	Abschreibung	
Inventar	Inventarbezeichnung	AfA-Art	Der	Stand zum 01.01.2020	Abgang-	Zuschreibung	Stand zum 31.12.2020
		ND %		EUR	EUR	EUR	EUR
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Büh						
80000002	VKW FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016	VKW	2.770.526,03	0,00	-1.063.013,65	1.707.512,38
		Keine AfA	Absch	0			0
			BW	2.770.526,03	0,00	0,00	-1.063.013,65
							1.707.512,38
Konto	Bezeichnung	Datum	Entw.	Zugang	Umbuchung	Abschreibung	
Inventar	Inventarbezeichnung	AfA-Art	Der	Stand zum 01.01.2020	Abgang-	Zuschreibung	Stand zum 31.12.2020
		ND %		EUR	EUR	EUR	EUR
0802 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Ebersbach						
80200001	VKW FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	31.12.2018	VKW	5.459.453,89	0,00	1.482.194,98	6.941.648,87
		Keine AfA	Absch	0			0
			BW	4.347.576,25	0,00	0,00	1.482.194,98
							6.941.648,87

VIII. Nachtragsbericht

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2020 und dem Datum dieser Berichtserstattung sind darüber hinaus im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft maßgeblich beeinflussen:

Die endgültigen Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie, die nicht zuletzt Ende des Jahres 2020 mit der zweiten Welle Deutschland erreicht hat, können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht final abgesehen werden. Bereits im Jahr 2020 und im I. Quartal 2021 sind aufgrund der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auferlegten behördlichen Anordnungen (zwischenzeitlich verordnete Ladenschließungen, etc.) finanzielle Einbußen zu Lasten der Gesellschaft zu verbuchen. Zahlreiche Mieter haben auf Basis der durch die Ladenschließungen entstehenden Umsatzeinbußen Mietstundungen bzw. Mietreduktionen angefordert. Das im Bundestag neu beschlossene „Gesetz zur Abmilderung der Auswirkungen der Folgen der COVID-19-Pandemie (...)“ vom 27.03.2020 sieht vor, dass Mietern aufgrund von Mietzahlungsrückständen für den begrenzten Zeitraum vom 01.04.2020-30.06.2020, die auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen sind, nicht gekündigt werden darf. Der Kündigungsausschluss gilt bis zum 30.06.2022.⁸ Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine Verlängerung dieses Zeitraumes bei weiterhin bestehenden Einschränkungen beschlossen wird. Die offenen Mietforderungen belaufen sich am 31.03.2021 auf insgesamt TEUR 229,37.



Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang ist bis zum Berichtszeitpunkt das „Geschäftshaus Bühl“. Aufgrund der behördlich angeordneten Ladenschließungen und in diesem Zusammenhang durch die dortigen Einzelhändler geforderten Mietstundungen, belaufen sich die offenen Mietforderungen zum 31.03.2021 auf TEUR 123,21. Die hierdurch der Beteiligungsgesellschaft zumindest zeitweise entstehenden Liquiditätsausfälle sind erheblich. Um diese, zumindest vorübergehend bestehende Zahlungsausfälle abzumildern bzw. zu kompensieren, wurden bereits diverse Maßnahmen zur Stabilisierung der Liquiditätslage der Beteiligungsgesellschaft implementiert.

Mit Hilfe dieser Maßnahmen können die der Beteiligungsgesellschaft aktuell durch die COVID-19-Pandemie entstehenden Mietausfälle teilweise kompensiert und die Liquiditätslage stabilisiert werden. Es ist jedoch zu beachten, dass die langfristigen Folgen durch die bestehenden öffentlichen Einschränkungen aktuell noch nicht abzusehen sind. So besteht die Gefahr der langfristigen Zahlungsunfähigkeit der Mieter bzw. die Möglichkeit, dass zunächst gestundete Mietzahlungen uneinbringlich werden. Darüber hinaus werden Kündigungen durch Mieter aufgrund eines Wegfalls der langfristigen Geschäftsgrundlage möglich, in welchem Zusammenhang die Schwierigkeiten bei Nachvermietungen ebenfalls steigen bzw. die aktuellen Quadratmetermieten langfristig ggf. nicht gehalten werden können. Dies ist besonders auch vor dem Hintergrund der Abschwächung der konjunkturellen Lage in Deutschland zu beachten. Nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Anzahl an Kurzarbeit bzw. Arbeitslosigkeit sinkt die Kaufkraft der Bevölkerung.

⁸ vgl. Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, Artikel 5, §2

Die aktuelle Lage bzw. Risiken für die Beteiligungsgesellschaft wird durch das mit der Verwaltung beauftragte Fonds- und Assetmanagement fortlaufend überwacht, sodass auf die weitere Entwicklung im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie unverzüglich reagiert werden kann. Es wird angestrebt einvernehmliche und langfristige wirtschaftliche Lösungen mit den betreffenden Mietern zu finden, sodass der Erfolg der Beteiligungsgesellschaft gesichert ist.

Schorndorf, am 30.04.2020

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

Jörg Schielein

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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. Im Jahr 2021 ist eine Anpassung der Anlagebedingungen hinsichtlich der „Laufenden Kosten der Gesellschaft“ und anderer Kostenpositionen vorgesehen. Eine entsprechende Genehmigung bei der BaFin wurde beantragt.

Die Komplementärin, die GF Zweite Beteiligungs-GmbH, ist ohne Einlage, die geschäftsführende Kommanditistin und zugleich Treuhandkommanditistin, die GF Treuhand GmbH⁹ 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.



⁹ vgl. 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 Geschäftsjahr 2018 mittelbar über eine Beteiligung von 94,00% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das „Kauffmann-Areal“ in Ebersbach 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 31.12.2020 EUR 3,12 Mio.) sowie nominal EUR 8,41 Mio. (Kauffmann-Areal, Stand 31.12.2020 EUR 8,41 Mio.) und nominal EUR 0,84 Mio. (Kauffmann-Areal, Stand 31.12.2020 EUR 0,84 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 den durch die Anleger zu tragenden Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Investitionen zur Verfügung steht, beschränkt. Zum 31.12.2020 beläuft sich die Leveragequote auf 128,56% bezogen auf das aggregierte, eingebrachte und noch nicht eingeforderte zugesagte Kapital¹⁰.

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 Kapitaldienst der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

Die Gesellschaft hat die Platzierungsphase mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 10,09 Mio. zum 30.06.2019 beendet (Schließung der Gesellschaft). Zum 31.12.2020 sind über die Treuhandkommanditistin 240 Treugeber, davon 3 Gründungsgesellschafter und Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. rund EUR 10,09 Mio. an der Gesellschaft beteiligt

Die Bewirtschaftung der mittelbar über Immobiliengesellschaften erworbenen Immobilien „Geschäftshaus Bühl“ und des im Berichtsjahr erworbenen „Kauffmann-Areal“ verlief im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen erwartungsgemäß. War jedoch wesentlich beeinflusst durch die Auswirkungen der Pandemie; insbesondere beim Objekt „Geschäftshaus Bühl“.

¹⁰ vgl. Seite 15 f., Leverage

Lizenzierte 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 wurde im Jahr 2020 neu gefasst und im Rahmen einer Gesellschaftsversammlung von den Anlegern beschlossen. Die KVG erhält eine Grundvergütung in Höhe von 0,51 % des Gesamtwertes der Assets under Management sowie verschiedene einzeln geregelte Sondervergütungen. Der neue Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert er sich automatisch auf unbestimmte Zeit und ist jeweils mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Kalenderjahresende kündbar. Der Vertrag umfasst die Portfolioverwaltung, die Portfoliorealisation, die Portfoliokontrolle, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten. Die Grundgebühr enthält auch die an die GF Treuhand GmbH abzuführenden Treuhandvergütung i.H.v. 0,125% bezogen auf das gezeichnete Kapital sowie ggf. Kostenerstattungen.

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

Das Jahr 2020 war global geprägt durch die Auswirkungen der sogenannten „Corona-Krise“, die massive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch auf die Gesellschaft in Deutschland hatte. Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts Deutschland in Höhe von 5,0% (preisbereinigt) hat zum einen eine 10-jährige Wachstumsphase beendet und stellt zum anderen eine der schärfsten Wirtschaftsrückgänge Deutschland in der Nachkriegszeit dar. Die EU verzeichnete mit - 7,8% sogar einen noch stärkeren Rückgang der Wirtschaftstätigkeit, während die Vereinigten Staaten (-4,6%) und vor allem China (+2,1%) eine deutlich bessere Entwicklung aufwiesen.

Dieser Wirtschaftsrückgang in Deutschland betraf prinzipiell alle Wirtschaftsbereiche, wobei das produzierende Gewerbe, der Handel, Verkehr und das Gastgewerbe und Unternehmensdienstleister die stärksten Rückgänge zu verzeichnen hatte.

Insbesondere in den Monaten März und April 2020 kam es durch Grenzschließungen zu einem massiven Rückgang der Im- und Exporte. Die Importe sanken um 8,6%, während die Exporte mit -9,9% sogar noch stärker einbrachen. Auch die Investitionen (-6,8%) und die privaten Konsumausgaben (-6,0%) gingen massiv zurück. Einzig die Konsumausgaben des Staates - angetrieben durch mehrere große Stützungsprogramme für die Wirtschaft - konnten um 3,4% zulegen.¹¹

¹¹ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2021/BIP2020/FG_1_BIP_2020_Konjunktur.pdf;jsessionid=A92C1F3F823945114013E1C3063FDB70.live722?blob=publicationFile

In Folge des wirtschaftlichen Rückgangs in Deutschland stieg der Bestand an Arbeitslosen von ca. 2,23 Mio. (Stand: Dezember 2019) auf knapp 2,7 Mio. (Stand: Dezember 2020) und die Arbeitslosenquote von 4,9% Ende 2019 auf 5,9% Ende 2020. Durch die Möglichkeit der Kurzarbeit konnte ein deutlich stärkerer Anstieg der Arbeitslosigkeit zumindest kurzfristig verhindert werden. Im Laufe des Jahres 2020 waren bis zu 6 Mio. Personen offiziell in Kurzarbeit und auch Ende des Jahres lag diese Zahl noch oberhalb von 2 Mio.¹²

Mit der höheren Arbeitslosigkeit und der Verbreitung der Kurzarbeit ging auch ein Rückgang der Bruttomonatsverdienste um durchschnittlich 0,7% einher. Da die Verbraucherpreise im selben Zeitraum um ca. 0,4% stiegen, sanken die Reallöhne in Deutschland im Jahr 2020 um ca. 1,1% gegenüber dem Jahr 2019.¹³



Für 2021 gehen die Prognosen mit einem Wirtschaftswachstum von 3-5% prinzipiell von einer deutlichen Erholung der deutschen Wirtschaft aus. Aufgrund der weiter andauernden Pandemie und der damit einhergehenden Gefahr weiterer Beeinträchtigungen der Wirtschaft sind diese Prognosen aber mit einer großen Unsicherheit behaftet.

Aufgrund der Pandemie und der wirtschaftlichen Folgen schloss der Haushalt Deutschlands im Jahr 2020 zum ersten Mal seit sieben Jahren mit einem Defizit ab. Die erforderliche Nettokreditaufnahme betrug ca. 130,5 Mrd. EUR, was einen historischen Höchststand für die Bundesrepublik darstellt. Gründe hierfür waren die finanziellen Hilfen für diverse Wirtschaftsbereiche, sowie für die Länder und Kommunen. Gleichzeitig verringerten sich die Einnahmen gegenüber dem Haushaltsjahr 2019 um ca. 45 Mrd. EUR und damit ca. 12,7% unterhalb des Vorjahresniveaus.¹⁴

Auch für 2021 ist von einer weiterhin expansiven Fiskalpolitik auszugehen, um die wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Folgen der Pandemie abzufedern.

Zum ersten Mal in ihrer Geschichte hat auch die Europäische Union selbst eigene Anleihen im Volumen von 750 Mrd. EUR ausgegeben, um die Länder der EU finanziell zu unterstützen. Dieses Programm wird unterstützt durch umfassende Maßnahmen der Europäischen Zentralbank, die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramm (PEPP) unterschiedlichste Vermögenswerte im Umfang von 1.850 Mrd. EUR erwirbt, um die Kreditkosten weiter zu senken und die Kreditvergabe im Euroraum zu fördern. Dies führte im Jahr 2020 dazu, dass sich der Gesamtumfang der EZB-Bilanz um 112 Mrd. EUR bzw. fast 25% vergrößerte.¹⁵

In diesem Umfeld ist davon auszugehen, dass Immobilien bei privaten Marktteilnehmern, aber auch bei institutionellen Investoren wie Investmentfonds, Versicherungen, Pensionskassen weiterhin stark im Fokus stehen werden. Die Finanzierungskosten sind insbesondere durch die Eingriffe der EZB noch historisch günstig, während ein Großteil der als sicher geltenden Staatsanleihen nominal negative Zinsen aufweisen. Dies 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 31.12.2020 auf 1.998,03 Mrd. Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 1.874,9 Mrd. Euro). Davon entfielen 115,8 Mrd. Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 104,1 Mrd. Euro).

¹² Vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2603/umfrage/entwicklung-des-bestands-an-kurzarbeitern/>

¹³ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/_inhalt.html

¹⁴ Vgl. https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2021/01/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-3-abschluss-bundshaushalt-2020-pdf.pdf?_blob=publicationFile&v=4

¹⁵ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2021/html/ecb.pr210218~abc490c20e.de.html>

Das Anlagevolumen der Privaten stieg von 2.313,6 Mrd. Euro auf 2.823,4 Mrd. Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 2.573,5 Mrd. Euro auf geschlossene Immobilienfonds.¹⁶

Die langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Immobilienmärkte im speziellen sind auch jetzt noch nicht absehbar und werden sich erst im Laufe der nächsten Jahre zeigen. Negative Auswirkungen auf einzelne Assetklassen und Standorte sind dabei nicht auszuschließen.

2.2.2 Analyse des Geschäftsverlaufs

Zum 31.12.2020 belief sich das gezeichnete Kapital auf rund EUR 10,09 Mio. Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft ein operatives Gesamtergebnis i.H.v. rund TEUR 515,20 erzielt.¹⁷

Positiv gestaltete sich die Entwicklung des Nettoinventarwertes der Beteiligungsgesellschaft. Dieser konnte um 3,71 % auf EUR 9,30 Mio.¹⁸ bzw. auf einen Anteilswert von EUR 9,261,92¹⁹ gesteigert werden.

Das laufende Geschäftsjahr 2020 war geprägt durch die wirtschaftlichen und sozialen Effekte der COVID-19-Pandemie. Diese hatte auch negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft. Entgegen unserer ursprünglichen Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ergaben sich geringere Belastungen aus Mietausfällen und den erwartenden Leerständen.

Bereits ab März 2020 waren aufgrund der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auferlegten behördlichen Anordnungen (zwischenzeitlich verordnete Ladenschließungen, etc.) finanzielle Einbußen zu Lasten der Gesellschaft zu verbuchen. Zahlreiche Mieter haben auf Basis der durch die Ladenschließungen entstehenden Umsatzeinbußen Mietstundungen bzw. Mietreduktionen angefordert. Zum Jahresende belaufen sich die offenen Mietforderungen insgesamt auf TEUR 283,67.

Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang ist im Berichtszeitpunkt das „Geschäftshaus Bühl“ mit offenen Mietforderungen zum Jahresende in Höhe von TEUR 76,59. Außerdem haben die beiden Mieter C&A Mode GmbH & Co.KG sowie Gries Deco Company GmbH erklärt, dass sie ihre im Jahr 2024 auslaufenden Mietverträge nicht verlängern werden. Für die Mietfläche von C&A stehen wir aktuell in Verhandlungen mit einem möglichen Nachmieter. Für die Neustrukturierung des Objektes sind aber entsprechende Liquiditätsreserven vorzuhalten.

Die Bewirtschaftung der Objekte „Geschäftshaus Bühl“ und „Kauffmann-Areal“ war geprägt durch die Auswirkungen der Pandemie. Der beauftragte Assetmanager befindet sich im laufenden Austausch mit den betroffenen Mietern und hat in Abstimmung mit der KVG verschiedene Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt, um negative Effekte auf das Fondsvermögen so gering wie möglich zu halten. Die Maßnahmen umfassen das konsequente Nachhalten noch offener Forderungen aus der Zeit der „Lock-Downs“ im Jahr 2020 und 2021. Ferner wurden mit einzelnen Mietern Mietstundungen vereinbart, um das Verbleiben dieser Mieter in den Gewerberäumen zu sichern. Wir haben diese Verhandlungen mit den Mietern aber auch genutzt, um einzelne Mietvertragsverlängerungen umzusetzen, und den Fonds dadurch in eine langfristig stabile Position zu bringen.

¹⁶ Vgl. Bundesverband Investment und Asset Management, Investmentstatistik, Stand 31.12.2020)

¹⁷ Vgl. Seite 42 f., Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

¹⁸ Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

¹⁹ Vgl. Seite 16, Anteilswert

Unter Berücksichtigung der Mietauslastung des Geschäftshauses Bühl von 100,00% und der Mietauslastung des Kauffmann-Areals von 97,14% zum 31.12.2020 beläuft sich die Mietauslastung insgesamt auf 97,81%.

2.2.3 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 sind an der Gesellschaft insgesamt 237 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 10.084.000,00 sowie die drei Gründungsgesellschafter mit EUR 5.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

Zum 31.12.2020 hält die Gesellschaft zwei Beteiligungen i.H.v. zusammen TEUR 8.649,16 (VJ: TEUR 8.229,98), Bankguthaben i.H.v. TEUR 47,63 (VJ: TEUR 60,91) und sonstige Vermögensgegenstände i.H.v. TEUR 705,03 (VJ: TEUR 454,15) in ihrem Portfolio. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

Das Fondsvermögen²⁰ beläuft sich zum 31.12.2020 auf rund EUR 9,40 Mio. (VJ: EUR 8,75 Mio.) und - nach Abzug von Schulden i.H.v. EUR 0,10 Mio. - der Nettoinventarwert auf rund EUR 9,30 Mio. (VJ: EUR 8,63 Mio.).

a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2020 der Gesellschaft war geprägt durch die Bewirtschaftung der mittelbar erworbenen Objekte „Geschäftshaus Bühl“ und „Kauffmann-Areal“ unter Berücksichtigung der laufenden Auswirkung der Pandemie.

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte ordentliche Nettoertrag, der zugleich dem realisierten Ergebnis der Gesellschaft entspricht, beläuft sich auf TEUR 351,61 (VJ: TEUR ./ 260,47).

Ertragslage

Erträge	31.12.2020	31.12.2019
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	529.798,86	213.974,58
davon Beteiligungserträge 529.798,86		213.974,58
sonstige betriebliche Erträge	0,00	90.900,00
davon Agio 0,00		90.900,00
Summe der Erträge	529.798,86	304.874,58
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-64.903,15	-112.206,75
Verwahrstellenvergütung	-20.880,00	-21.420,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.614,55	-21.177,60
sonstige Aufwendungen	-69.788,53	-410.536,53
davon Initialkosten -1.987,50		-254.867,50
davon investitionsnahe Aufwendungen 0,00		0,00
Summe der Aufwendungen	178.186,23	-565.340,88
Ordentlicher Nettoertrag	351.612,63	-260.466,30
Veräußerungsgeschäfte		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	351.612,63	-260.466,30
Zeitwertänderung		



Erträge	31.12.2020	31.12.2019
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	419.181,33	60.762,78
Ergebnis des Geschäftsjahres	770.793,96	-199.703,52

²⁰ vgl. Seite 12, Vermögensübersicht

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 529.798,86 erzielt.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Grundvergütung von 0,51 % des Gesamtwertes der Assets under Management. Bemessungsgrundlage ist dabei das Asset under Management jeweils zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals. Die über die Kapitalverwaltungsgesellschaft abzurechnende Vergütung der Treuhandkommanditistin i.H.v. 0,125% bezogen auf das zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kapital ist in der Grundvergütung enthalten. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. 108.851,65 EUR (VJ: EUR 112.206,75) ; davon in Objektgesellschaften EUR 43.948,50 (VJ: EUR 0,00) angefallen.

Verwaltungsgebühren	2020	2019
Verwaltungsgebühr KVG (incl. Objektges.)	-108.851,65	-112.206,75
davon Treuhandvergütung	-14.621,80	-14.280,00
Summe	-108.851,65	-112.207,75

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals belaufen sich auf insgesamt TEUR 1,99 (VJ: TEUR 345,77).

Initialkosten	2020	2019
Agio (Eigenkapitalbeschaffung)	0,00	90.900,00
Eigenkapitalbeschaffung	1.987,50	254.867,50
Finanzierungsvermittlungsgebühr	0,00	0,00
Konzeptionsgebühr	0,00	0,00
Initialkosten	1.987,50	345.767,50

b.) Finanzlage

Im Berichtsjahr ergibt sich eine unveränderte Kommanditeinlage von EUR 10,09 Mio.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2020	2019
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	10.089.000,00	10.089.000,00
ausstehende Einlagen (nominal)	0,00	200,00
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	10.089.000,00	10.088.800,00
Kapitaleinzahlungen in 2020 (2019)	200,00	1.832.800,00

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag TEUR 47,63 (VJ.: TEUR 60,91).

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2020 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 0,02 (VJ: TEUR 0,00). Unter Berücksichtigung der Barmittel & Barmitteläquivalente i.H.v. TEUR 47,63 (VJ: TEUR 60,91) übersteigen die Barmittel die Verbindlichkeiten zum 31.12.2020 um TEUR 47,61 (VJ: TEUR 60,91).



Nettoverschuldung	2020	2019
Barmittel & Barmitteläquivalente	47.631,44	60.905,99
sonstige Verbindlichkeiten (Kaufpreise)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	18,40	0,00
Nettoverschuldung	47.613,04	60.905,99

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2020 auf 0,00% (VJ: 0,00 %) bezogen auf die Nettokapitaleinlage i.H.v. EUR 10,1 Mio.

Verschuldungsgrad	2020	2019
sonstige Verbindlichkeiten (Kaufpreise)	0,00	0,00
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	18,40	0,00
Summe Verbindlichkeiten	18,40	0,00
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	10.089.000,00	10.088.800,00
Verschuldungsgrad in %	0,00%	0,00%

Operatives Ergebnis und Cash-Flow

Unter Berücksichtigung der der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten i.H.v. zusammen TEUR 1,99 (VJ: TEUR 275,18) hat die Gesellschaft selbst im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR 353,60 (VJ: TEUR ./ 14,71) erwirtschaftet.

Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital saldiert mit den Liquiditätsabführungen der Objektgesellschaften belaufen sich im Jahr 2020 auf TEUR ./ 259,89 (VJ: TEUR ./ 234,09).

Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten für die Einwerbung von Eigenkapital beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage i.H.v. TEUR 0,00 (Agio-Einzahlungen Treugeber) auf in Summe TEUR 1,99 (VJ: TEUR 275,18).

Den der Gesellschaft bis zum 31.12.2020 beigetretenen Treugebern wurden im Geschäftsjahr 2020 monatliche Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Auszahlungsansprüche i.H.v. TEUR 105,20 (VJ: TEUR 320,86) ausgezahlt.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat im Geschäftsjahr 2020 in Summe um TEUR 13,27 auf TEUR 47,63 abgenommen.

Operatives Ergebnis	2020	2019
Ordentlicher Nettoertrag		
(Ergebnis vor Steuern) ²¹	351.612,63	-260.466,40
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	351.612,63	-260.466,40
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	1.987,50	275.177,63
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	353.600,13	275.177,63
Zinsaufwand Darlehen	0,00	0,00
Tilgung Darlehen	0,00	0,00
Kapitaldienst	0,00	0,00
Operatives Ergebnis	353.600,13	-14.711,23



Cash Flow	2020	2019
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	294.000,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-553.885,51	-234.084,61
Liquiditätszu- & -abführungen	-259.885,51	-234.084,61
Ein- & Auszahlungen Investitionen	0,00	-2.960.318,65
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-1.987,50	-275.177,63
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-1.987,50	-3.235.496,28
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	200,00	1.832.800,00
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen	-105.201,97	-320.861,37
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	-105.001,97	1.511.938,63
Darlehensrückzahlungen/-aufnahmen	0,00	0,00
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen	0,00	-1.276.666,00
Summe Ein- & Auszahlung Finanzierungen	0,00	-1.276.666,00
Anfangsbestand Kasse	60.905,99	727.171,02
Summe Ein- & Auszahlungen	-13.274,85	-666.265,03
Endbestand Kasse	47.631,14	60.905,99

²¹ vgl. Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung

c.) Vermögenslage

Die im Anlagevermögen ausgewiesene Beteiligung i.H.v. insgesamt 94,03% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG wurde im Geschäftsjahr 2020 mit TEUR 1.707,51 (VJ: TEUR 2.770,53) bewertet. Die Beteiligung i.H.v. insgesamt 94,00% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH Co. & KG wurde mit TEUR 6.941,65 (VJ: 5.449,45) bewertet.

Beteiligungen	2020	2019
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.707.512,38	2.770.526,03
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	6.941.648,87	5.459.453,89
Beteiligungen	8.649.161,25	8.229.979,92

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 47,63 (VJ: TEUR 60,91).

Barmittel & Barmitteläquivalente	2020	2019
Barmittel & Barmitteläquivalente	47.631,14	60.905,99

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 bestehen lediglich Forderungen aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 689,74 (VJ: TEUR 453,95) sowie Sonstige Vermögensgegenstände/ARAP i.H.v. TEUR 15,82 (VJ: TEUR 0,00).

Forderungen	2020	2019
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00



Forderungen	2020	2019
Forderungen aus Beteiligungserträgen	689.744,76	453.945,90
Sonstige Vermögensgegenstände etc.	15.282,01	0,00
Summe Forderungen	705.026,77	453.945,90

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf TEUR 8.595,72 (VJ: TEUR 8.633,35), die Bilanzsumme auf TEUR 9.401,82 (VJ: TEUR 8.745,03) und die Eigenkapital-Quote auf 91,43% (VJ: 98,72%).

Eigenkapital	2020	2019
Kapitalanteile	9.467.306,41	9.572.508,38
Gewinne/Verluste Neubewertung	540.736,37	121.555,04
Verlustvortrag	-1.060.709,01	-800.242,71
Ergebnis des Geschäftsjahres	-351.612,63	-260.466,30
Eigenkapital	8.595.721,14	8.633.354,51
Eigenkapitalquote	2020	2019
Eigenkapital	8.595.721,14	8.633.354,41
Bilanzsumme	9.401.819,16	8.745.031,81
Eigenkapitalquote	91,43%	98,72%

Für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr 2020 Rückstellungen i.H.v. zusammen TEUR 32,40 (VJ: TEUR 31,10) gebildet.

Aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum 31.12.2020 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 30,93 (VJ: TEUR 40,99). Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 39,52 (VJ: TEUR 39,59).

Rückstellungen	2020	2019
Rückstellungen für Steuerberatung	11.000,00	10.900,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	21.400,00	20.200,00
Rückstellungen	32.400,00	31.100,00
Verbindlichkeiten	2020	2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	30.929,58	40.985,09
sonstige Verbindlichkeiten	39.524,78	39.592,31
Verbindlichkeiten	70.454,36	80.577,40

2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.3.1 Prognosebericht

Mit dem mittelbaren Erwerb des Kauffmann-Areals Mitte des Geschäftsjahres 2018 hat die Beteiligungsgesellschaft ihre Investitionstätigkeit abgeschlossen. Die Beteiligungsgesellschaft hat die Platzierungsphase zum 30.06.2019 mit einem eingeworbenen Beteiligungskapital i.H.v. rund EUR 10,09 Mio. bzw. einem Investitionsvolumen von rund EUR 22,90 Mio.²² (ohne Agio) beendet (Schließung der Gesellschaft).

Mit Schließung der Gesellschaft nutzt, hält und verwaltet die Beteiligungsgesellschaft in den kommenden Jahren die von ihr mehrheitlich erworbenen Objektgesellschaften, die die Immobilien „Bühler Tor“ und „Kauffmann-Areal“ beinhalten. Die Geschäftsführung der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG erwartet durch die COVID-19-Pandemie für das Geschäftsjahr 2021 ein leicht reduziertes Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit, da zumindest vorübergehend von gestundeten oder ausfallenden Mieten auszugehen ist. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass insbesondere vom Lockdown betroffene Handelsmieter ihre Verträge nicht verlängern und daher Nachmieter gefunden werden müssen. Die endgültigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Beteiligungsgesellschaft können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgesehen werden. Für die kommenden Jahre wird nach Stabilisierung der derzeitigen Lage dennoch von ausgeglichenen bzw. positiven Nettoerträgen ausgegangen. Unter Berücksichtigung



der gegenüber dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung veränderten wirtschaftlichen Gesamtsituation, insbesondere im Hinblick auf die bei Auflage des Fonds nicht vorhersehbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, sowie auf Grundlage der mit Abschluss der Investitionstätigkeit konkretisierten Datenbasis wird nach wie vor ein positives durchschnittliches Gesamtergebnis bei gegenüber den Prognosen des Verkaufsprospektes voraussichtlich reduzierten durchschnittlichen Auszahlungen angestrebt.

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.

²² vgl. Seite 35, Gesamtinvestitionskapital

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, wurden vor Eingang einer Investition u.a. quantitative Szenarien analysiert, um Informationen über potenzielle Auswirkungen auf die Ergebnisse der Unternehmen zu erhalten. In der aktuellen Phase der Bestandsbewirtschaftung wird vierteljährlich die Entwicklung der Investments überprüft und Planabweichungen analysiert. Auch die Liquiditätssituation in den Beteiligungen und der Gesellschaft wird laufend überwacht. Zur Sicherung der Einflussnahme 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

Die Beteiligungsgesellschaft hat die Platzierungsphase zum 30.06.2019 mit einem eingeworbenen Beteiligungskapital i.H.v. rund EUR 10,09 Mio. beendet (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 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird über Eigen- und Fremdmittel finanziert.

d) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Der Vermietungsstand nach Fläche auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag unverändert 97,81%. Die Auswirkungen der COVID19-Pandemie auf die Bonitäten der Mieter und damit der langfristigen Mietverträge sind aktuell noch nicht abzusehen. Insbesondere bei Mietern aus der Gastronomie und dem Bekleidungs- bzw. Modesektor ist von einer Verschlechterung der Bonität und Zahlungsbereitschaft auszugehen. Damit geht insbesondere ein höheres Vermietungsrisiko in der Immobilie „Bühler Tor“ einher. Hier haben die Mieter C & A Mode GmbH & Co. KG und Gries Deco Company GmbH bereits angekündigt, ihre im Jahr 2024 auslaufenden Mietverträge nicht verlängern zu wollen. Diese Mieter haben einen Anteil von ca. 20,6 % an den gesamten Nettosollmieteinnahmen der Gesellschaft. Bezüglich einer Nachvermietung werden bereits Gespräche geführt.

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet. Das Vermögen beläuft sich auf rund EUR 9,40 Mio. und der Nettoinventarwert auf rund EUR 9,30 Mio.²³.

Das erhöhte Vermietungsrisiko, sowie ggf. entstehende temporäre Leerstände können zukünftig Auswirkungen auf die Bewertung der Immobilien und damit einhergehend des Portfolios haben.

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 Vorkehrungen, 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-/Emittentenrisiken sowie Kontrahentenrisiken.

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



Durch die Abteilungen Auslagerungscontrolling und Compliance werden Risiken bzgl. der Auslagerung von Aufgaben der KVG auf andere Unternehmen minimiert. Hierbei wird insbesondere die Einhaltung rechtlicher und vertraglicher Vorschriften und Qualitätskriterien durch die Auslagerungsunternehmen 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.

²³ vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

Kontrollverfahren

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

Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung werden schriftlich dokumentiert und im Risikomanagementhandbuch (RHB) festgehalten. Das Risikomanagementhandbuch wird unterliegt einer regelmäßigen, mindestens jährlichen 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 interne 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 wurden durch die interne Revision u.a. Konzeption, Portfoliomanagement, IT, Personal, Rechnungswesen, Datenschutz und das ausgelagerte Property Management einer Überprüfung unterzogen. Die im Rahmen der Prüfung festgestellten Mängel wurden umgehend beseitigt.

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

Interessenskonfliktmanagement

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. Potenzielle Interessenkonfliktsituationen werden laufend durch angemessene Vorkehrungen identifiziert, vermieden und gelöst. Etwaige unvermeidbare oder nicht aufgelöste Interessenkonflikte werden den Anlegern gegenüber durch Darstellung der Interessenkonfliktsituation auf der Internetseite der KVG transparent gemacht.

Die Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten sind in der Richtlinie zur Vermeidung von Interessenkonflikten und über den Umgang mit Interessenkonflikten („Interessenkonfliktmanagement-Richtlinie“) schriftlich fixiert. Diese ist auch auf der Internetseite der KVG veröffentlicht.

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 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 (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 Kommanditanteile 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 Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das so genannte „Kauffmann-Areal“ erworben.

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Beteiligungsgesellschaft die Platzierungstätigkeit zum 30.06.2019 beendet. Zum Geschäftsjahresende 2020 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 240 (VJ: 240) Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 10,09 Mio. (VJ: EUR 10,09 Mio.) an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt.

Unter Berücksichtigung der über die Immobiliengesellschaften mittelbar, ggf. anteilig aufgenommenen Darlehen i.H.v. zusammen nominal EUR 12,81 Mio. beläuft sich das dem Unternehmensverbund zur Verfügung stehende Gesamtinvestitionskapital zum 31.12.2020 auf EUR 22,90 Mio. (VJ: EUR 22,90 Mio.).

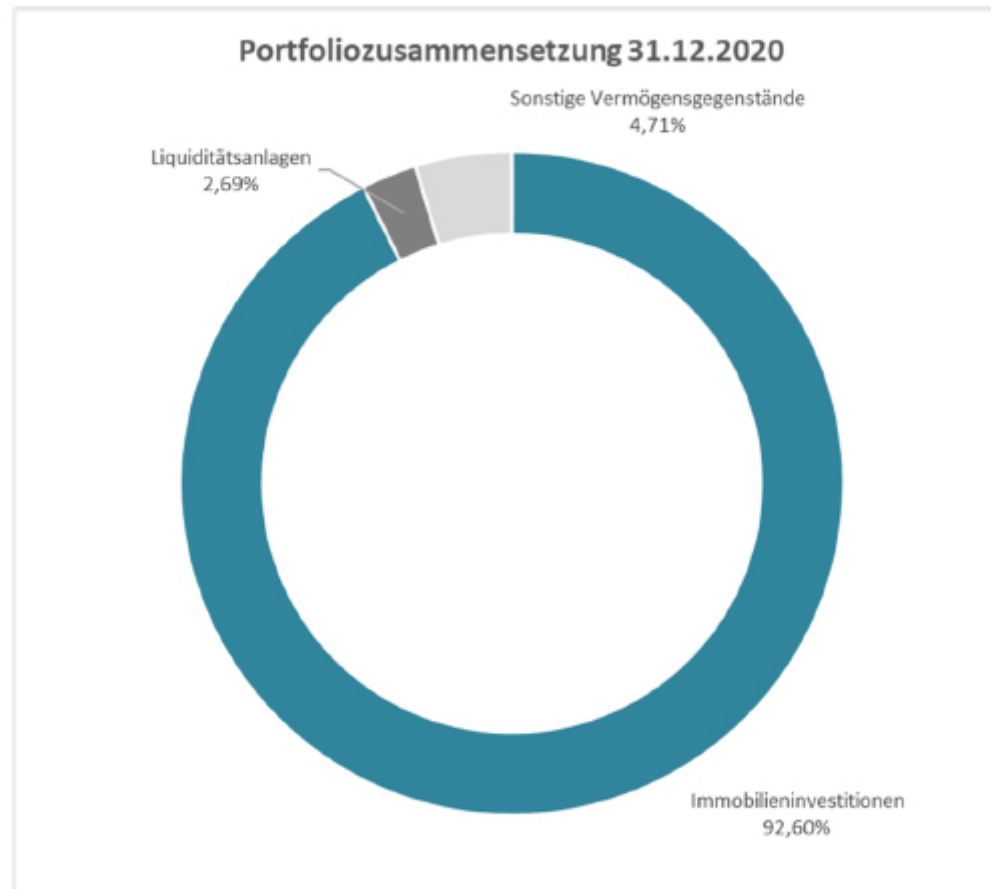
Investitionskapital	2020	in %
eingezahltes Kapital	10.089.000,00	44,06%
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	12.810.000,00	55,94%
Gesamtinvestitionskapital	22.899.000,00	100,00%

Das von der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2020 verwaltete Vermögen beläuft sich auf rund EUR 9,40 Mio.²⁴ (VJ: EUR 8,75 Mio.), wovon rund EUR 8,65 Mio. (VJ: EUR 8,23 Mio.) auf die Beteiligungen an Immobiliengesellschaften entfallen.

Das im Unternehmensverbund - einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen i.H.v. rund EUR 19,58 Mio. - in Summe verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2020 unter Berücksichtigung von Liquiditätsanlagen i.H.v. TEUR 569,04 und sonstigen Vermögensgegenständen i.H.v. TEUR 996,44 auf EUR 21,15 Mio. (VJ: EUR 17,42 Mio.).

Portfoliozusammensetzung 31.12.2020	FLEX Fonds Select 1	Immobilien-Objekt-Gesell.	Gesamt-Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	0,00	19.581.619,00	19.581.619,00	92,60%
Liquiditätsanlagen	47.631,14	521.410,76	569.041,90	2,69%
Sonstige Vermögensgegenstände	705.026,77	291.408,89	996.435,66	4,71%
Summe Vermögen	752.657,91	20.394.438,65	21.147.096,56	100,00%
Schulden	-102.872,76	-11.745.277,40	-11.848.150,16	
Nettoinventarwert	649.785,15	8.649.161,25	9.298.946,40	

²⁴ vgl. Seite 12, Vermögensübersicht



Abzüglich der zum 31.12.2020 bestehenden Schulden beläuft sich der Nettoinventarwert der Gesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) bzw. das Fondsvermögen auf rund EUR 9,30 Mio.. Der durchschnittliche Nettoinventarwert für das Geschäftsjahr 2020 beträgt rund EUR 8,97 Mio..

Leverage und Belastungen

Zum 31.12.2020 beläuft sich die Leveragequote unter Berücksichtigung des gezeichneten Kapitals i.H.v. EUR 10,09 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 128,56% (VJ: 129,54%) bezogen auf das aggregierte eingeforderte Kapital.²⁵

Immobilieninvestitionen Deutschland



Mit Vertrag vom 29.06.2018 hat die Gesellschaft 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. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte in 3 Schritten zum 30.06.2018 (45,00%), 30.09.2018 (15,00%) und 31.03.2019 (40,00%). Die vermietbare Fläche des Objektes beläuft sich auf 8.672 m².

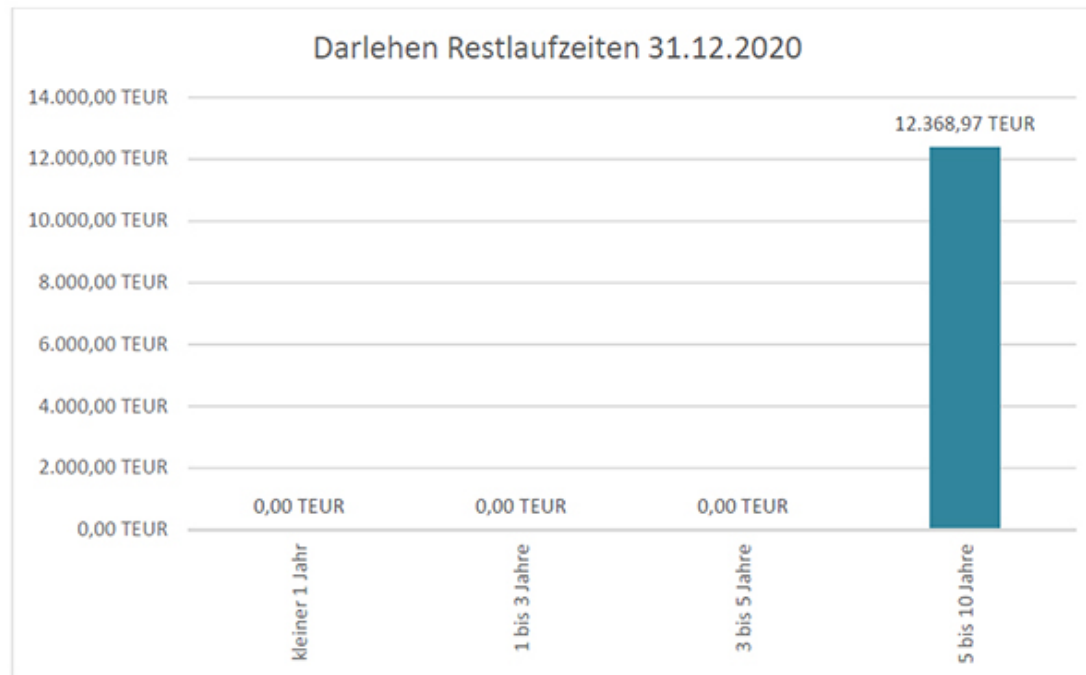
Daneben verwaltet die Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2020 das im Geschäftsjahr 2016 erworbene „Geschäftshaus Bühl“ mit einer Gesamtmietfläche von rund 2.624 m². In den Jahren 2021 und 2022 ist für dieses Objekt eine Restrukturierung für die Mietflächen von C&A vorgesehen. Hierzu laufen bereits Gespräche mit einem möglichen Nachmieter. Diese gestalten sich vor dem Hintergrund der aktuellen Pandemie allerdings sehr langwierig. Der Mieter Gries Deco Company hat seinen bestehenden Mietvertrag zum 31.12.2024 gekündigt. Auch hier ist eine Nachvermietung anzustreben.

²⁵ vgl. Seite 14 f., Leverage

Unter Berücksichtigung der bis April 2020 fortgesetzten Tilgungsleistungen sowie der bis zum 31.12.2020 ausgesetzten Tilgungen belaufen sich die Darlehensstände zum 31.12.2020 auf EUR 3,12 Mio. (Bühl) bzw. auf EUR 9,25 Mio. (Kauffmann-Areal) und die gesamte Tilgungsleistung bis Ende 2020 auf in Summe TEUR 441,03.

	Darlehen nominal	Darlehensstand 31.12.2020	Tilgung in EUR	Tilgung in %
Objektgesellschaft Bühl	3.400.000,00	3.117.290,97	282.709,03	8,31%
Objektgesellschaft Ebersbach	8.560.000,00	8.412.457,90	147.542,10	1,72%
Objektgesellschaft Ebersbach	850.000,00	839.219,82	10.780,18	1,27%
Summe	12.810.000,00	12.368.968,69	441.031,31	3,44%

Die Tilgung der zum Ende des Geschäftsjahres bestehenden Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen anfänglichen Tilgungssatz von 2,16% p.a. zzgl. ersparter Zinsen. Der über die jeweils festgelegten Festschreibungszeiträume vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 1,59% p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2020 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen rund 5 % Jahre und rund 8 Jahre.



Zum Geschäftsjahresende bewirtschaftet die Gesellschaft im „Geschäftshaus Bühl“ und im „Kauffmann-Areal“ insgesamt rund 11.295 m² überwiegend an Einzelhändler (6.642,13 m²), an einen Pflegeheimbetreiber (2.793 m²) sowie an Gastronomie (605 m²), Arztpraxen (481 m²) und Büromieter (228 m²) sowie an verschiedene gewerbliche Mieter vermietete Flächen.

Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Einzelhandel	6.642	58,80%
Gesundheits- und Sozialwesen	2.793	24,73%
Gastronomie	605	5,36%
Arztpraxen	481	4,26%
Büro	228	2,02%
Dienstleistungen	546	4,83%
Summe	11.295	100,00%

Unter Berücksichtigung von zwei freistehenden Mietflächen von 113 m² bzw. 135 m² im „Kauffmann-Areal“ beläuft sich der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand zum Geschäftsjahresende 2020 auf 97,81% und der auf die marktübliche Miete bezogene Vermietungsstand auf 97,99%. Für eine freistehende Gewerbeinheit laufen aktuell zielführende Gespräche für eine Neuvermietung. Zum 31.12.2020 bestehen bei vier Mietern erhebliche pandemiebedingte Mietrückstände.

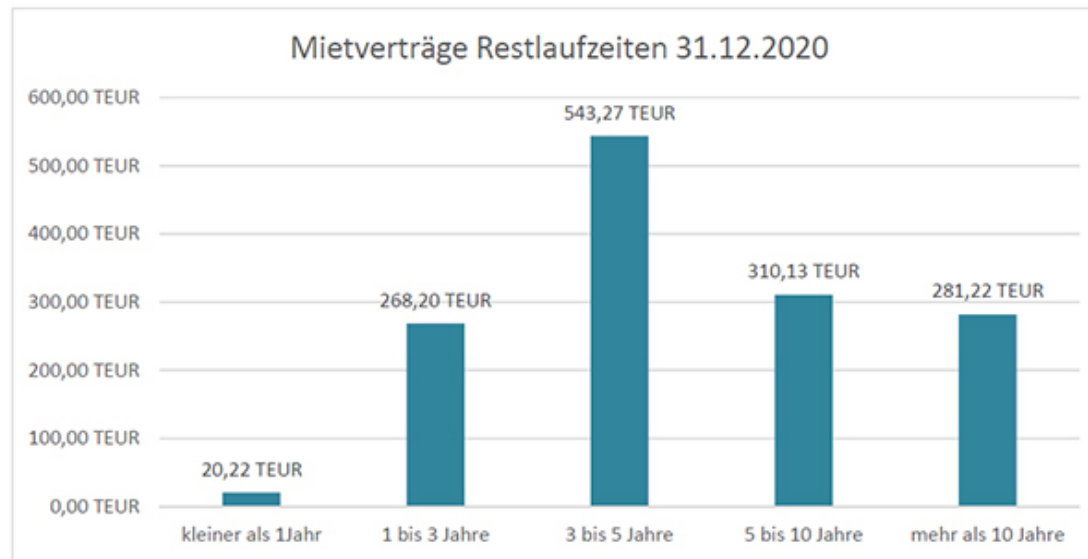


Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2020 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund TEUR 1.423,04. In Höhe von rund TEUR 20,22 weisen die Vertragsmieten zum Geschäftsjahresende 2020 Restlaufzeiten von weniger als einem Jahr auf, i.H.v. rund TEUR 811,47 Restlaufzeiten zwischen 1 und 5 Jahren und i.H.v. rund TEUR 310,13 bzw. TEUR 281,22 von mehr als 5 Jahren bzw. 10 Jahren, durchschnittlich 5 % 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 %
Unbefristet	0,00	0,00%
kleiner als 1 Jahr	20,22	1,42%
1 bis 3 Jahre	268,20	18,85%
3 bis 5 Jahre	543,27	38,18%
5 bis 10 Jahre	310,13	21,79%
mehr als 10 Jahre	281,22	19,76%
Summe	1.423,04	100,00%



Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 belaufen sich die Barmittel des Unternehmensverbundes auf rund TEUR 602 (VJ: TEUR 137), die im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten bestehen.

Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2020 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensübersicht berücksichtigt.

2.4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis

Unter Berücksichtigung der der Investitionsphase zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen aus Initialkosten i.H.v. TEUR 0,00 bzw. TEUR ./ 1,99 hat die Beteiligungsgesellschaft im Geschäftsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR 353,60 erwirtschaftet.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung der von der Objektgesellschaft geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. TEUR 57,64 und der regulären Abschreibung i.H.v. TEUR 102,76 sowie der ersparten Tilgungsleistungen aufgrund Aussetzung der Tilgung i.H.v. TEUR 57,94 auf in Summe TEUR 206,42.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2020 und der Beteiligungsgesellschaft zustehende erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung von investitionsnahen Aufwendungen i.H.v. TEUR 1,62 und der regulären Abschreibung in Höhe von TEUR 317,16 sowie der ersparten Tilgungsleistungen aufgrund Aussetzung der Tilgung i.H.v. TEUR 131,22 auf TEUR 484,98.

Das im Unternehmensverbund im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete und für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante operative Ergebnis beläuft sich auf in Summe TEUR 515,20.

Operatives Ergebnis in EUR	2020	2019
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	529.798,86	213.974,48
davon Beteiligungserträge	529.798,86	213.974,48
sonstige betriebliche Erträge	0,00	90.900,00
davon Agio	0,00	90.900,00
Summe der Erträge	529.798,86	304.874,48
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-64.903,15	-112.206,75
Verwahrstellenvergütung	-20.880,00	-21.420,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.614,55	-21.177,60
Sonstige Aufwendungen	-69.788,53	-410.536,53
davon Initialkosten	-1.987,50	-366.077,63
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	-178.186,23	-565.340,88
Ordentlicher Nettoertrag	351.612,63	-260.466,40
Operatives Ergebnis		
Ordentlicher Nettoertrag	351.612,63	-260.466,40
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Earnings before Interest & Taxes (EBIT)	351.612,63	-260.466,40
nicht operative Erträge & Aufwendungen		
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00	0,00



Operatives Ergebnis in EUR	2020	2019
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten (Agio)	0,00	-90.900,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	1.987,50	366.077,63
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	1.987,50	275.177,63
Kapitaldienst		
Zinsaufwand Darlehen	0,00	0,00
Tilgung Darlehen	0,00	0,00
Kapitaldienst	0,00	0,00
Operatives Ergebnis	353.600,13	14.711,23
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften		
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-529.798,86	-213.974,48
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften	691.402,31	700.749,68
Ergebnis Objektgesellschaften	161.603,45	486.775,20
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	515.203,58	501.487,43

Cash-Flow

Der von der Gesellschaft einschließlich der Objektgesellschaften im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erzielte Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt TEUR 465,20 war insbesondere durch die Veränderung des Working Capital geprägt. Dem stehen Auszahlungen aufgrund Ausschüttungen und vorgenommene Tilgungen gegenüber. In Summe haben die Kassenbestände im Unternehmensverbund von TEUR 137,07 um TEUR 465,20 auf TEUR 602,27 zugenommen.

Cash-Flow in EUR	2020	2019
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	515.203,58	501.486,43
sonstige Erträge & Aufwendungen	0,00	-3.800,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	153.047,61	-711.522,02
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-1.616,75	-2.676.920,17
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-1.987,50	-275.177,63
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-3.604,25	-2.952.097,80
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	200,00	1.832.800,00
Auszahlungen Ausschüttungen	-105.201,97	-320.861,37
Sonstige Ein- & Auszahlungen		
Kommanditkapital	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	-105.001,97	1.511.938,63
Darlehensaufnahmen/-tilgungen	-94.445,10	1.666.360,24
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen	0,00	-1.020.897,48
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	-94.445,10	645.462,76
Summe Ein- & Auszahlungen	465.199,87	-1.008.532,00



Cash-Flow in EUR	2020	2019
Anfangsbestand Kasse	137.068,61	1.145.600,61
Summe Ein- & Auszahlungen	465.199,87	-1.008.532,00
Endbestand Kasse	602.268,48	137.068,61

Ausschüttungen

Gemäß Gesellschaftsvertrag²⁶ beginnt die Ausschüttungsberechtigung mit dem siebten Kalendermonat nach vollständiger Einzahlung zzgl. Agio der von den betreffenden Treugebern (Anlegern) gezeichneten Beteiligungssummen.

Im Geschäftsjahr 2020 sind für 217 Treugeber die vorstehenden Voraussetzungen eingetreten und an die betreffenden Treugeber (Anleger) wurden insgesamt 105.201,97 EUR als monatliche Abschlagszahlungen für die Monate Januar bis März geleistet. Das entspricht einer Ausschüttungsrendite i.H.v. 4,20 % (für die Monate Januar bis März 2020) bezogen auf das jeweils ausschüttungsberechtigte Kapital.

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen maßgebliche und im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete operative Gesamtergebnis beläuft sich auf EUR 515.203,58²⁷. Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung wird die Geschäftsführung der Gesellschaft vorschlagen, die Vorabausschüttungshöhe mit 4,20% für die Monate Januar bis März 2020 bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kapital festzustellen und ggf. darüberhinausgehende Beträge des operativen Ergebnisses in die Liquiditätsrücklage einzustellen.

²⁶ vgl. § 19 Gesellschaftsvertrag, Entnahmen (Ausschüttungen)

²⁷ vgl. Seite 41 f., Operatives Ergebnis

2.4.3 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 verschiedene Risikofaktoren kumuliert auftreten - kann das Ausbleiben von geplanten 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.

Bewertungsrisiko

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen. Um diesem entgegenzuwirken hat die KVG eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die auch auf der Website der KVG veröffentlicht ist. Im Geschäftsjahr wurde die Bewertung durch einen unabhängigen Bewerter vorgenommen.

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 entgegenzuwirken.

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 Mieterrisiken anhand von Bonitätsbeurteilungen der Mieter gemessen. Ferner wird der Bildung von Klumpenrisiken durch die Festlegung von Limits zur Erreichung einer hinreichend großen 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 bei fällig werdenden Darlehen, erhöhten Bewirtschaftungskosten und der Kündigung oder Zahlungsunfähigkeit von Mietern. Der Großteil der Liquidität wird in Kassenbeständen bei Banken mit einer sehr guten Bonität und geringem Risiko angelegt.

2.4.4 Ausblick

Mit dem mittelbaren Erwerb des Kauffmann-Areals, bei welchem der wirtschaftliche Übergang in 3 Schritten zum 30.06.2018 (45,00%), 30.09.2018 (15,00%) und 31.03.2019 (40,00%) erfolgte, hat die Beteiligungsgesellschaft ihre Investitionstätigkeit abgeschlossen. Die Gesellschaft hat die Platzierungsphase am 30.06.2019 mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 10,09 Mio. bzw. einem Investitionsvolumen von rund EUR 22,90 Mio.²⁸ (ohne Agio) beendet (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 „Kauffmann-Areal“ als Eigentümer nutzen und halten, verwalten. Für das Geschäftsjahr 2021 wird aufgrund der COVID-19-Pandemie mit einem geminderten Jahresergebnis gerechnet. In diesem Zusammenhang ist u.a. eine zeitweise Aussetzung der Vorabausschüttungen zur Stabilisierung der Liquiditätslage der Beteiligungsgesellschaft durch die Geschäftsführung notwendig und wird ggf. für das laufende Jahr 2021 noch beschlossen.

Langfristig, nach Überwindung der derzeitigen Krise, wird jedoch nach wie vor mit einer positiven Entwicklung der Jahresergebnisse gerechnet, in welchem Zusammenhang auch stabile Ausschüttungen und eine sukzessiv positive Entwicklung des Nettoinventarwertes zu erwarten ist.

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

Schorndorf, am 30.04.2021

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

Jörg Schielein

²⁸ vgl. S. 35, Gesamtinvestitionskapital

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 2020 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 30.04.2020

GF Zweite Beteiligungs-GmbH

GF Treuhand GmbH

4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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, § 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, § 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 2020 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 on 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 on 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.

Stuttgart / Hamburg, den 25. Juni 2021

*KMS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Stuttgart*

*Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Hamburg*

*Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer
Matthias Baschnagel, Wirtschaftsprüfer
Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin
Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*