

**FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG****Winterbach (vormals: Schorndorf)****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021****BILANZ zum 31. Dezember 2021****A. Aktiva**

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Investmentanlagevermögen A. Aktiva		
1. Beteiligungen	9.501.544,07	8.649.161,25
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	158.030,29	47.631,14
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	885.916,30	689.744,76
4. sonstige Vermögensgegenstände	0,00	14.600,40
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	920,27	681,61
Summe Aktiva	10.546.410,93	9.401.819,16

**B. Passiva**

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
B. Passiva		
1. Rückstellungen	27.000,00	32.400,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	18,40
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.529,03	30.929,58
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.565,86	39.524,78
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	9.252.890,19	9.467.306,41



	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.396.092,69	540.736,37
c) Verlustvortrag	-709.096,38	-1.060.709,01
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	565.429,54	351.612,63
Summe Passiva	10.546.410,93	9.401.819,16

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	616.562,07	529.798,86
b) sonstige betriebliche Erträge	123.676,89	0,00
Summe der Erträge	740.238,96	529.798,86
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Verwaltungsvergütung	64.706,30	64.903,15
b) Verwahrstellenvergütung	21.420,00	20.880,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.000,00	22.614,55
d) Sonstige Aufwendungen	72.683,12	69.788,53
Summe der Aufwendungen	174.809,42	178.186,23
3. Ordentlicher Nettoertrag	565.429,54	351.612,63
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	565.429,54	351.612,63
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	852.382,82	1.482.194,98
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-1.063.013,65
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	852.382,82	419.181,33
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.417.812,36	770.793,96

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021



## I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2021 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:	Winterbach
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 werden unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 32 KARBV gemäß den Grundsätzen marktüblicher Bewertungsstandards (IDW S 1) ermittelt. Für Sachanlagevermögen in Immobilien-Beteiligungsgesellschaften (Objektgesellschaften) gelten die Bewertungsstandards für direkt gehaltenes Sachanlagevermögen. Es werden die gesamten Zahlungsüberschüsse eines Unternehmens erfasst und diskontiert.

Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Dieser wählt das Bewertungsverfahren und begründet seine Entscheidung. Die Folgebewertung erfolgt durch die KVG. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Nettowert gemäß Vermögensaufstellung. 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 Barmittel und Barmitteläquivalente 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.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen und beinhaltet im Wesentlichen vorausbezahlte Versicherungsprämien.

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag nach § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt.

Die laufende Buchführung wird in der funktionalen Währung EUR geführt.

## IV. Angaben zur Bilanz

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

Die Pflichteinlagen betragen EUR 10.076.000,00. 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 EUR	Kapitalkonto II Ergebnisanteile EUR	Kapitalkonto III Entnahmen EUR	EUR
31. Dezember 2020	10.089.000,00	-709.096,38	-621.693,59	8.758.210,03
<b>Einlagen</b>				
Entnahmen	-13.000,00		-201.416,22	-214.416,22
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		565.429,54		565.429,54
31. Dezember 2021	10.076.000,00	-143.666,84	-823.109,81	9.109.223,35

#### 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 103.350,00 betrug.<sup>1</sup>

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 2021

	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 aus Lieferungen und Leistungen	12.529,03	12.529,03	0,00	0,00	0,00
Vj.:	30.929,58	30.929,58	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.565,86	1.565,86	0,00	0,00	0,00
Vj.:	1.565,86	1.565,86	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vj.:	37.958,92	37.958,92	0,00	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	14.094,89	14.094,89	0,00	0,00	0,00
Vj.:	70.472,76	70.472,76	0,00	0,00	0,00

#### Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital EUR	Ergebnis 2021 EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,03	1.724.397,14	215.647,27
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,00	3.751.696,09	406.001,49

#### 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.

<sup>1</sup> Vgl. S.16 f., Entwicklung des Anlagevermögens

<b>Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen:</b>	<b>EUR</b>
Erträge aus der Wertaufholung von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	79.609,47
Ertrag wegen nicht Werthaltiger Verbindlichkeit	37.958,92
Ertrag aus Auflösung von Rückstellung	6.108,50

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. 3a KARBV der laufenden Kosten i.H.v. EUR 126.589,74 (inkl. Kosten in Höhe von EUR 75.457,21, die auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 1,28% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert<sup>2</sup>.

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 108.189,52. Davon wurden Kosten in Höhe von EUR 64.706,30 der Gesellschaft und in Höhe von EUR 43.483,22 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 Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3d KARBV für Investmentfondsanteile.

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

## VI. Sonstige Angaben

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist im Berichtsjahr

GF Treuhand GmbH, Schorndorf

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Schorndorf

Herr Heinz Centini, Schorndorf

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.

<sup>2</sup> Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt EUR 16.000,00. Hiervon entfällt ein Betrag in Höhe von EUR 9.400,78 auf KMS GmbH und in Höhe von EUR 6.599,22 auf Baker Tilly GmbH.

## 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:

Der Anhang ist um eine Vermögensübersicht (§ 20 i.V.m. § 7 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 3 KARBV) zu ergänzen:

### Vermögensübersicht zum 31.12.2021



	<b>Betrag in EUR</b>	<b>Summe in EUR</b>	<b>in % NAV</b>
<b>I. Beteiligung an Gesellschaften</b>			
<b>1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b>			
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.772.023,40		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	7.729.520,67		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		9.501.544,07	94,45%
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben	158.030,29		
Summe Liquiditätsanlagen		158.030,29	1,50%
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften	885.916,30		
2. andere Vermögensgegenstände			
a) andere sonstige Vermögensgegenstände	920,27		
Summe sonstige Vermögensgegenstände		886.836,57	8,44%
Summe Vermögen		10.546.410,93	100,39%
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen	12.529,03		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.565,86		
3. Rückstellungen	27.000,00		
Summe Verbindlichkeiten		41.094,89	0,39%
Summe Schulden		41.094,89	0,39%
VII. Nettoinventarwert (NAV)		10.505.316,04	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr		9.298.946,40	
Ø Nettoinventarwert 2021		9.902.131,22	

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

<b>Gewinnverwendungsrechnung</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	565.429,54
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	565.429,54
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)**



<b>A. Komplementäre</b>	<b>EUR</b>
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>B. Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	9.298.946,40
1. Entnahmen für das Vorjahr	-201.416,22
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-10.026,50
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	565.429,54
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	852.382,82
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	10.505.316,04

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

	<b>EUR</b>
Mitarbeitervergütungen	1.217.425,59
davon feste Vergütung	1.089.706,17
davon variable Vergütung	127.719,42
Zahl der Mitarbeiter der KVG	9
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:

	<b>EUR</b>
Vergütung an Risktaker	532.652,58
davon Führungskräfte	532.652,58
davon andere Risktaker	0,00



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

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

Zum 31.12.2021 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 90,45% bezogen auf den Nettoinventarwert, wovon auf die von der Gesellschaft gehalten Anteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG 16,87% und FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG 73,58% 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 2021 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.

Dabei hat die KVG das Höchstmaß an Leverage sowohl nach der Brutto- als auch nach der Netto- Methode (Commitmentmethode) zu ermitteln. Zum Stichtag 31.12.2021 beträgt der Leverage - nachdem die Gesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Bruttomethode als auch der Nettomethode 12,15%.

Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2021 auf insgesamt rund EUR 11,38 Mio.. Bezogen auf den Nettoinventarwert von EUR 9.902.131,22 ergibt sich ein Leverage von 114,94%.

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.

Die insgesamte Aufwertung aus Neubewertungen in Höhe von EUR 852.382,82 setzen sich aus EUR 787.871,80 für die FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG und EUR 64.511,02 für die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG zusammen.

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 <sup>3</sup>
	EUR	EUR
2019	8.633.354,41	8.557,20
2020	9.298.946,40	9.216,92
2021	10.505.316,04	10.426,08

**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 10.076.000,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 10.426,08
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 237 (VJ.: Stück 237)



Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 Management- Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v TEUR 64,7 (VJ: TEUR 64,9). Weiterhin erhielt die KVG von den Beteiligungsgesellschaften Vergütungen i.H.v. TEUR 43,5 (VJ: TEUR 43,9).

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.

<sup>3</sup> Bezogen auf einen Kommanditanteil i.H.v. EUR 10.000,00 und das jeweils zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kommanditkapital

#### 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
	FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,03%	94,00%
Wirtschaftlicher Übergang	01.11.2016	31.12.2018 <sup>4</sup>
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	31.12.2018
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%	2,71%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	39,13	75,89
h) Fremdfinanzierungsquote	67,47%	55,73%
i) Verkehrswert (Immobilie)	4.620.000,00	16.600.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Entwicklung des Verkehrswertes wurde im Wesentlichen durch die Erhöhung des Bodenrichtwertes sowie der gutachterlichen Neubewertung der zukünftigen Vermietungsmöglichkeiten am Standort beeinflusst, wodurch der Liegenschaftszins von 6,75% auf 6,90% erhöht wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 11,50-Fache.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung des Bodenrichtwertes, der Verlängerung bestehender Mietverträge, leichte Reduzierung der Jahresmiete sowie der Reduktion des Instandhaltungszinses. Der Liegenschaftszins wurde von 4,50% auf 4,30% reduziert. Der Vervielfältiger beträgt das 16,25-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Neuvermietung verschiedener Mietflächen insb. Gries Deko.	n.a.

<sup>4</sup> 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 KAGB)

**Unmittelbare Beteiligungen**

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert t/ Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.724.397,14	94,03%	01.11.2016	1.772.023,4	17,04%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	3.751.696,09	94,00%	31.12.2018	7.729.520,7	74,33%

**VIII. Nachtragsbericht**

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2021 und dem Datum dieser Berichterstattung sind darüber hinaus im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, Ukraine-Konflikt und der Entwicklung der langfristigen Zinsen am Kapitalmarkt Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft maßgeblich beeinflussen können:

Die endgültigen Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise, können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht final abgesehen werden. Bereits in den Jahren 2020 und 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. Die offenen Mietforderungen belaufen sich am 31.03.2022 auf insgesamt TEUR 149,14.

Mit Hilfe verschiedener Maßnahmen können die der Beteiligungsgesellschaft durch die COVID-19-Pandemie entstandenen Mietausfälle teilweise kompensiert und die Liquiditätslage stabilisiert werden. Es ist jedoch zu beachten, dass die langfristigen Folgen durch möglicherweise im Herbst wieder eingeführten 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.

Der Ukraine-Konflikt führt darüber hinaus zu höheren Instandhaltungs- und Umbaukosten aufgrund von Personal- und Materialmangel. Der deutliche Anstieg der langfristigen Fremdkapitalkosten wird nicht ohne Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Bestandsimmobilien bleiben.

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.

Schorndorf/Winterbach, am 31.05.2022

*Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH*

*Gerald Feig*

*Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH*

*Heinz Centini*

*Jörg Schielein*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

**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 Winterbach unter der Geschäftsanschrift Fabrikstraße 33, 73650 Winterbach. 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 1/2021 vom 07.10.2021. Daneben hat die Gesellschaft die Anlagebedingungen in der Fassung vom 06.04.2016 zu beachten. Im Jahr 2021 erfolgte eine Anpassung der Anlagebedingungen hinsichtlich der „Laufenden Kosten der Gesellschaft“ und anderer Kostenpositionen, nach entsprechender Genehmigung durch die BaFin.

Die Komplementärin, die GF Zweite Beteiligungs-GmbH, ist ohne Einlage, die geschäftsführende Kommanditistin und zugleich Treuhandkommanditistin, die GF Treuhand GmbH<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Vgl. Seite 12 ff., VI. Sonstige Angaben

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.

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 31.12.2021 EUR 3,02 Mio. exklusive aufgelaufener Zinsen) sowie nominal EUR 8,41 Mio. (Kauffmann-Areal, Stand 31.12.2021 EUR 8,23 Mio. exklusive aufgelaufener Zinsen) und nominal EUR 0,85 Mio. (Kauffmann-Areal, Stand 31.12.2021 EUR 0,81 Mio. exklusive aufgelaufener Zinsen) 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 31.12.2021 beläuft sich die Leveragequote auf 114,94 % bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im Jahr 2021 von EUR 9.902.131,22.

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 31.12.2021 sind über die Treuhandkommanditistin 240 Treugeber, davon 3 Gründungsgesellschafter und Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. rund EUR 10,08 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 2021 im Wesentlichen erwartungsgemäß, war jedoch wesentlich beeinflusst durch die Auswirkungen der Pandemie; insbesondere beim Objekt „Geschäftshaus Bühl“.

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 unter 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. Der für die Berechnung der Grundvergütung maßgebliche Prozentsatz erhöht sich automatisch jeweils zum 1. Januar eines jeden Jahres um 1,5% p.a., erstmals zum 1. Januar 2022. Im Falle einer Veränderung des „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (VPI) (Basis 2015=100) im Jahresvergleich, die mindestens 10%-Punkte über dem Wert von 1,5% liegt, werden sich die Parteien über eine modifizierte Erhöhung der Vergütungen abstimmen.

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 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen



Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war auch im Jahr 2021 sehr geprägt vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit verbunden Schutzmaßnahmen. Insgesamt konnte sich die deutsche Wirtschaft jedoch nach dem Einbruch im Vorjahr erholen und das Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,9% (im Vorjahr -4,6%). Auch die Arbeitsproduktivität je Kopf stieg um 2,8% (im Vorjahr -3,8%).<sup>2</sup>

Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg auf 109,2 Punkte, was einer gemittelten Inflationsrate von 3,2% in 2021 (im Vorjahr 0,4%) entspricht.<sup>3</sup>

Auch der deutsche Außenhandel ist stark gewachsen und hat das Niveau vor der Corona Krise übertroffen. Die Exporte stiegen um 14,0% (im Vorjahr -9,1%) und die Importe stiegen um 17,2% (im Vorjahr -7,0%).<sup>4</sup> Die Importpreise sind um 13,5% und die Exportpreise sind um 5,6% gestiegen.<sup>5</sup>

Im Jahresdurchschnitt waren rund 45,3 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig. Damit stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 1,1%. Insgesamt sank die Erwerbslosenquote auf 3,2% (Vorjahr 4,4%) oder 1,37 Mio. Personen.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen in Milliarden Euro, Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen in Milliarden Euro, Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukt (BIP) - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Harmonisierter Verbraucherpreisindex. Harmonisierter Verbraucherpreisindex - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021. Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Importpreise im Dezember 2021. Importpreise im Dezember 2021: +24,0 % gegenüber Dezember 2020 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Dezember 2021: Erwerbstätigkeit steigt weiter an. Dezember 2021: Erwerbstätigkeit steigt weiter an - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

Aufgrund der zunehmenden Lockerungen der Schutzmaßnahmen wurde im Jahr 2021 weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen. Dies führte zu gestiegenen Bruttomonatsverdiensten der Erwerbstätigen. Allerdings erhöhten sich die Verbraucherpreise um 3,2%, daher sanken die Reallöhne um durchschnittlich 0,1% gegenüber 2020.<sup>7</sup>

Auch im zweiten Jahr der Pandemie schließt der deutsche Haushalt mit einem hohen Staatsdefizit ab, welches erneut einen historischen Höchststand für die Bundesrepublik darstellt. So überstiegen die Ausgaben im Jahr 2021 die Einnahmen um EUR 153,9 Mrd., welches 4,3% der Wirtschaftsleistung von Deutschland ausmacht.<sup>8</sup>

Für 2022 zeigen die Prognosen einen Zuwachs der erwarteten Wirtschaftsleistung von rund 3,6% (VJ: 2,9%), welches eine weitere Stabilisierung der deutschen Wirtschaft seit Beginn der Pandemie im Jahr 2020 indiziert. Der zum Jahresanfang 2022 prognostizierte Anstieg des privaten Konsums von 6,0% sowie eine Zunahme der verfügbaren Einkommen, aufgrund der Beruhigung der Pandemie, ist allerdings durch die erschütterte europäische Sicherheitsordnung mit großer Unsicherheit behaftet.<sup>9</sup>

Im Gegensatz zu der expansiven Fiskalpolitik der Europäischen Zentralbank im Jahr 2021, steigt das Preislevel im Jahr durch den Beginn des Ukraine-Kriegs stark an. Grund hierfür sind hohe Energiekosten, welche 45% über ihrem Vorjahreswert liegen, sowie gestiegene Lebensmittelpreise. Infolge der starken Inflationsdynamik von bis zu 7,5% im Jahr 2022 zeigt ebenfalls das Zinsumfeld eine kontroverse Entwicklung, welche sich überwiegend bei den Kreditzinsen für Unternehmen und private Haushalte widerspiegelt.<sup>10</sup>

In diesem Umfeld war davon auszugehen, dass Immobilien bei privaten Marktteilnehmern, aber auch bei institutionellen Investoren wie Investmentfonds, Versicherungen, Pensionskassen weiterhin stark im Fokus standen. Die Finanzierungskosten waren insbesondere durch die Eingriffe der EZB noch historisch günstig, während ein Großteil der als sicher geltenden Staatsanleihen nominal negative Zinsen aufweisen. Dies machte 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. Der aktuelle Zinsanstieg wird entsprechende Auswirkungen auf den Immobilien- und Investmentmarkt nach sich ziehen.

Die Investitionen in Investmentfonds erzielten im Jahr 2021 einen Absatzrekord. Die Gründe hierzu waren zum einem die erhöhte Inflationsrate von 3,1 % sowie die Negativzinsen. Da zuletzt Anleger in den 70er Jahren mit so niedrigen Realzinsen konfrontiert waren, haben viele im Jahr 2021 die Wertpapieranlage für sich entdeckt.<sup>11</sup>

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Reallöhne im Jahr 2021 voraussichtlich um 0,1% gegenüber 2020 gesunken. Reallöhne im Jahr 2021 voraussichtlich um 0,1 % gegenüber 2020 gesunken - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>8</sup> Deutsche Bundesbank. (2022) Deutsche Wirtschaft wächst 2021 um 2,7%. Deutsche Wirtschaft wächst 2021 um 2,7 Prozent | Deutsche Bundesbank

<sup>9</sup> Bundesfinanzministerium. (2022). Gesamtwirtschaftliche Entwicklung. kabinettvorlage-zweiter-regierungsentwurf-2022.pdf (bundesfinanzministerium.de)

<sup>10</sup> Europäische Zentralbank. (2022). Update on economic, financial and monetary developments. Update on economic, financial and monetary developments (europa.eu)

<sup>11</sup> BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2022). 2021 war ein Ausnahmejahr. BVI: 2021 war ein Ausnahmejahr

Das Anlagevermögen institutioneller Anleger stieg per 31.12.2021 auf 2.187,49 Milliarden Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 1.998,03 Milliarden Euro). Davon entfielen 135,45 Milliarden Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 115,8 Milliarden Euro).

Das Anlagevolumen der Privaten Haushalte stieg von 3.149,0 Milliarden Euro auf 3.263,2 Milliarden Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 2.994,0 Milliarden Euro auf geschlossene Immobilienfonds<sup>12</sup>

Die langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, des Ukraine-Konfliktes und der Anstieg der langfristigen Zinsen 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 Analyse des Geschäftsverlaufs

Zum 31.12.2021 belief sich das gezeichnete Kapital auf rund EUR 10,08 Mio. Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft im Unternehmensverbund ein operatives Gesamtergebnis i.H.v. rund TEUR 620,18 erzielt.<sup>13</sup>

Positiv gestaltete sich die Entwicklung des Nettoinventarwertes der Beteiligungsgesellschaft. Dieser konnte um 12,97 % von EUR 9,30 Mio. auf EUR 10,51 Mio.<sup>14</sup> bzw. auf einen Anteilswert von EUR 10.426,08<sup>15</sup> gesteigert werden.

Das laufende Geschäftsjahr 2021 war wiederum geprägt durch die wirtschaftlichen und sozialen Effekte der COVID-19-Pandemie. Diese hatte auch entsprechende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft. Entgegen unserer ursprünglichen Prognose für das Geschäftsjahr 2021 ergaben sich geringere Belastungen aus Mietausfällen und den erwartenden Leerständen.

Wie im Jahr 2020 waren auch im Jahr 2021 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 im Jahr 2020 und 2021 auf Basis der durch die Ladenschließungen oder andere Maßnahmen (2 G oder 3 G Regelungen) entstehenden Umsatzeinbußen Mietstundungen bzw. Mietreduktionen angefordert. Zum Jahresende belaufen sich die offenen Mietforderungen insgesamt auf TEUR 243,59 (VJ: TEUR 283,67).

Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang ist in diesen Jahren das „Geschäftshaus Bühl“ mit offenen Mietforderungen zum Jahresende in Höhe von TEUR 105,39 (VJ: TEUR 76,59). Außerdem haben verschiedene Mieter u.a. C&A Mode GmbH & Co.KG sowie Gries Deco Company GmbH erklärt, dass sie ihre in den Jahren 2022/2024 auslaufenden Mietverträge nicht verlängern werden. Für die Mietfläche von C&A konnte zwischenzeitlich eine Nachvermietung sichergestellt werden. Für die Neuvermietung der restlichen Flächen des Objektes sind aber entsprechende Liquiditätsreserven vorzuhalten.

<sup>12</sup> BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2022). BVI Investmentstatistik. Investmentstatistik 2112 Gesamtmarkt DE.pdf (bvi.de)

<sup>13</sup> Vgl. Seite 39 ff., Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

<sup>14</sup> Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

<sup>15</sup> Vgl. Seite 16, Anteilswert

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 teilweise Mietstundungen vereinbart, um das Verbleiben dieser Mieter in den Gewerberäumen zu sichern. Wir haben die Verhandlungen mit den Mietern aber auch genutzt, um einzelne Mietvertragsverlängerungen umzusetzen, und den Fonds dadurch in eine langfristig stabile Position zu bringen.

Unter Berücksichtigung der Mietauslastung des Geschäftshauses Bühl von 100,00% und der Mietauslastung des Kauffmann-Areals von 97,14% zum 31.12.2021 beläuft sich die Mietauslastung insgesamt auf 97,81%.

### 2.3 Lage des Unternehmens

Für die Beteiligungsgesellschaft stellen die Gesamterträge aus der operativen Geschäftstätigkeit eine wichtige Steuerungsgröße des operativen Geschäftes und damit auch einen zentralen Leistungsindikator dar.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 sind an der Gesellschaft insgesamt 237 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 10.071.000,00 sowie die drei Gründungsgesellschafter mit EUR 5.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

Zum 31.12.2021 hält die Gesellschaft zwei Beteiligungen i.H.v. zusammen TEUR 9.501,54 (VJ: TEUR 8.649,16), Bankguthaben i.H.v. TEUR 158,03 (VJ: TEUR 47,63) und sonstige Vermögensgegenstände i.H.v. TEUR 886,84 (VJ: TEUR 705,03) in ihrem Portfolio. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

Das Fondsvermögen<sup>16</sup> beläuft sich zum 31.12.2021 auf rund EUR 10,55 Mio. (VJ: EUR 9,40 Mio.) und - nach Abzug von Schulden i.H.v. EUR 0,04 Mio. - der Nettoinventarwert auf rund EUR 10,51 Mio. (VJ: EUR 9,30 Mio.).

#### a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2021 der Gesellschaft war geprägt durch die Bewirtschaftung der mittelbar gehaltenen Objekte „Geschäftshaus Bühl“ und „Kauffmann-Areal“ unter Berücksichtigung der laufenden Auswirkung der Pandemie.

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte ordentliche Nettoertrag, der zugleich dem realisierten Ergebnis der Gesellschaft entspricht, beläuft sich auf TEUR 565,43 (VJ: TEUR 351,61).

<sup>16</sup> Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

#### Ertragslage

	31.12.2021	31.12.2020
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	616.562,07	529.798,86
davon Beteiligungserträge	616.562,07	529.798,86
sonstige betriebliche Erträge	123.676,89	0,00



	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Summe der Erträge	740.238,96	529.798,86
Aufwendungen		
Verwaltungsvergütung	-64.706,30	-64.903,15
Verwahrstellenvergütung	-21.420,00	-20.880,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.000,00	-22.614,55
sonstige Aufwendungen	-72.683,12	-69.788,53
davon Initialkosten	0,00	-1.987,50
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	174.809,42	178.186,23
Ordentlicher Nettoertrag	565.429,54	351.612,63
Veräußerungsgeschäfte		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	565.429,54	351.612,63
Zeitwertänderung		
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	852.382,82	419.181,33
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.417.812,36	770.793,96

**Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen**

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 616.562,07 (VJ: 529.798,86) sowie sonstige betriebliche Erträge i.H.v. 123.676,89 (VJ: 0,00) 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. 105.332,30 EUR (VJ: EUR 108.851,65 EUR); davon in Objektgesellschaften EUR 40.626,00 (VJ: EUR 43.948,50) angefallen.

<b>Verwaltungsgebühren</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verwaltungsgebühr KVG (incl. Objektges.)	-105.332,30	-108.851,65
davon Treuhandvergütung	-14.980,61	-14.621,80
Summe	-105.332,30	-108.851,65

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals belaufen sich auf insgesamt TEUR 0,00 (VJ: TEUR 1,99).

**b.) Finanzlage**

Im Berichtsjahr reduzierte sich die Kommanditeinlage auf EUR 10,08 Mio.

<b>Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	10.076.000,00	10.089.000,00
ausstehende Einlagen (nominal)	0,00	0,00



<b>Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	10.076.000,00	10.089.000,00
Kapitaleinzahlungen in 2021 (2020)	0,00	200,00

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag TEUR 158,03 (VJ: TEUR 47,63).

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2021 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 0,00 (VJ: TEUR 0,02). Unter Berücksichtigung der Barmittel & Barmitteläquivalente i.H.v. TEUR 158,03 (VJ: TEUR 47,63) übersteigen die Barmittel die Verbindlichkeiten zum 31.12.2021 um TEUR 158,03 (VJ: TEUR 47,61).

<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Barmittel & Barmitteläquivalente	158.030,29	47.631,44
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	18,40
Nettoverschuldung	-158.030,29	-47.613,04

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2021 auf 0,00% (VJ: 0,00 %) bezogen auf die Nettokapitaleinlage i.H.v. EUR 10,1 Mio.

<b>Verschuldungsgrad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	18,40
Summe Verbindlichkeiten	0,00	18,40
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	10.076.000,00	10.089.000,00
Verschuldungsgrad in %	0,00%	0,00%

#### **Operatives Ergebnis und Cash-Flow**

Unter Berücksichtigung der der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten i.H.v. zusammen TEUR 0,00 (VJ: TEUR 1,99) sowie der nicht operativen Erträge i.H.v. TEUR 79,61 (VJ TEUR 0,00) hat die Gesellschaft selbst im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR 485,82 (VJ: TEUR ./ 353,60) erwirtschaftet.

Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital saldiert mit den Liquiditätsabführungen der Objektgesellschaften belaufen sich im Jahr 2021 auf TEUR ./ 161,00 (VJ: TEUR ./ 259,89).

Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten für die Einwerbung von Eigenkapital beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage i.H.v. TEUR 0,00 (Agio-Einzahlungen Treugeber) auf in Summe TEUR 0,00 (VJ: TEUR 1,99).

Den der Gesellschaft bis zum 31.12.2021 beigetretenen Treugebern wurden im Geschäftsjahr 2021 monatliche Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Auszahlungsansprüche i.H.v. insgesamt TEUR 201,42 (VJ: TEUR 105,20) ausgezahlt.

<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern) <sup>17</sup>	565.429,54	351.612,63
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	565.429,54	351.612,63
Erträge & Aufwendungen (nicht operativ)	-79.609,47	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	0,00	1.987,50
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	-79.609,47	1.987,50
Operatives Ergebnis	485.820,07	353.600,13



<b>Cash Flow</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	500.096,00	294.000,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-661.100,70	-553.885,51
Liquiditätszu- & -abführungen	-161.004,70	-259.885,51
Ein- & Auszahlungen Investitionen	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	0,00	-1.987,50
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	0,00	-1.987,50
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	-13.000,00	200,00
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen	-201.416,22	-105.201,97
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	-214.416,22	-105.001,97
Anfangsbestand Kasse	47.631,14	60.905,99
Summe Ein- & Auszahlungen	110.399,15	-13.274,85
Endbestand Kasse	158.030,29	47.631,14

**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 2021 mit TEUR 1.772,02 (VJ: TEUR 1.707,51) bewertet. Die Beteiligung i.H.v. insgesamt 94,00% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH Co. & KG wurde mit TEUR 7.729,52 (VJ: 6.941,65) bewertet.

<b>Beteiligungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.772.023,40	1.707.512,38
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	7.729.520,67	6.941.648,87
Beteiligungen	9.501.544,07	8.649.161,25

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 158,03 (VJ: TEUR 47,63).

<b>Barmittel &amp; Barmitteläquivalente</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Barmittel & Barmitteläquivalente	158.030,29	47.631,14

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 bestehen lediglich Forderungen aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 885,92 (VJ: TEUR 689,74) sowie Sonstige Vermögensgegenstände/ARAP i.H.v. TEUR 0,92 (VJ: TEUR 15,28).

<b>Forderungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forderungen aus Beteiligungserträgen	885.916,30	689.744,76
Sonstige Vermögensgegenstände etc.	920,27	15.282,01
Summe Forderungen	886.836,57	705.026,77

<sup>17</sup> Vgl. Seite 8, Gewinn- und Verlustrechnung

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf TEUR 10.505,32 (VJ: TEUR 9.298,95), die Bilanzsumme auf TEUR 10.546,41 (VJ: TEUR 9.401,82) und die Eigenkapital-Quote auf 99,61% (VJ: 98,91%).





<b>Eigenkapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kapitalanteile	9.252.890,19	9.467.306,41
Gewinne/Verluste Neubewertung	1.396.092,69	540.736,37
Verlustvortrag	-709.096,38	-1.060.709,01
Ergebnis des Geschäftsjahres	565.429,54	351.612,63
Eigenkapital	10.505.316,04	9.298.946,40
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Eigenkapital	10.505.316,04	9.298.946,40
Bilanzsumme	10.546.410,93	9.401.819,16
Eigenkapitalquote	99,61%	98,91%

Für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr 2021 Rückstellungen i.H.v. zusammen TEUR 27,00 (VJ: TEUR 32,40) gebildet.

Aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum 31.12.2021 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 12,53 (VJ: TEUR 30,93). Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 0,16 (VJ: TEUR 39,52).

<b>Rückstellungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rückstellungen für Steuerberatung	11.000,00	11.000,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	16.000,00	21.400,00
Rückstellungen	27.000,00	32.400,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	12.529,03	30.929,58
sonstige Verbindlichkeiten	1.565,86	39.524,78
Verbindlichkeiten	14.094,89	70.454,36

### 3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 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.<sup>18</sup> (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 und die Ukraine-Krise für das Geschäftsjahr 2022 ein leicht reduziertes Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit, da zumindest vorübergehend weiter von gestundeten oder ausfallenden Mieten auszugehen ist. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass insbesondere vom Lockdown und der Ukraine-Krise 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 und der Ukraine-Krise, 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.

<sup>18</sup> Vgl. Seite 35, Gesamtinvestitionskapital

#### 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.

### 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 COVID-19-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 konnte für die Fläche von C & A Mode GmbH & Co. KG mit Woolworth ein Nachmieter gefunden werden, der die Fläche zum regulären Ende des Mietvertrags mit C & A übernehmen wird. Für die ebenfalls gekündigten Flächen von Gries Deco Company GmbH, Glaxo Smith Kline und dem Teichmann Verlag wird ebenfalls nach Lösungen bzw. Nachmietern gesucht. Diese Mieter haben einen Anteil von 9,7% an den gesamten Sollmieteinnahmen der Gesellschaft.

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet. Das Vermögen beläuft sich auf rund EUR 10,55 Mio. und der Nettoinventarwert auf rund EUR 10,51 Mio.<sup>19</sup>.

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

### 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.

<sup>19</sup> Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

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.

## **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, Offene-Posten-Liste und die Ergebnisse der Limitprüfung. Der Bericht wird der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat der KVG regelmäßig zur Verfügung gestellt.

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 AIF Kapitalverwaltungs-AG hat die interne Revision auf die Dornbach GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ausgelagert. 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 weiterhin als internen Ansprechpartner einen Revisionsbeauftragten ernannt. Diese Funktion hat aktuell der Head of Risk Management inne.

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.

## **4 Tätigkeitsbericht**

### **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 „Kaufmann-Areal“ erworben.

Zum Geschäftsjahresende 2021 waren einschließlich der Gründungsgeschafter 240 (VJ: 240) Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 10,08 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 31.12.2021 auf EUR 22,89 Mio. (VJ: EUR 22,90 Mio.).

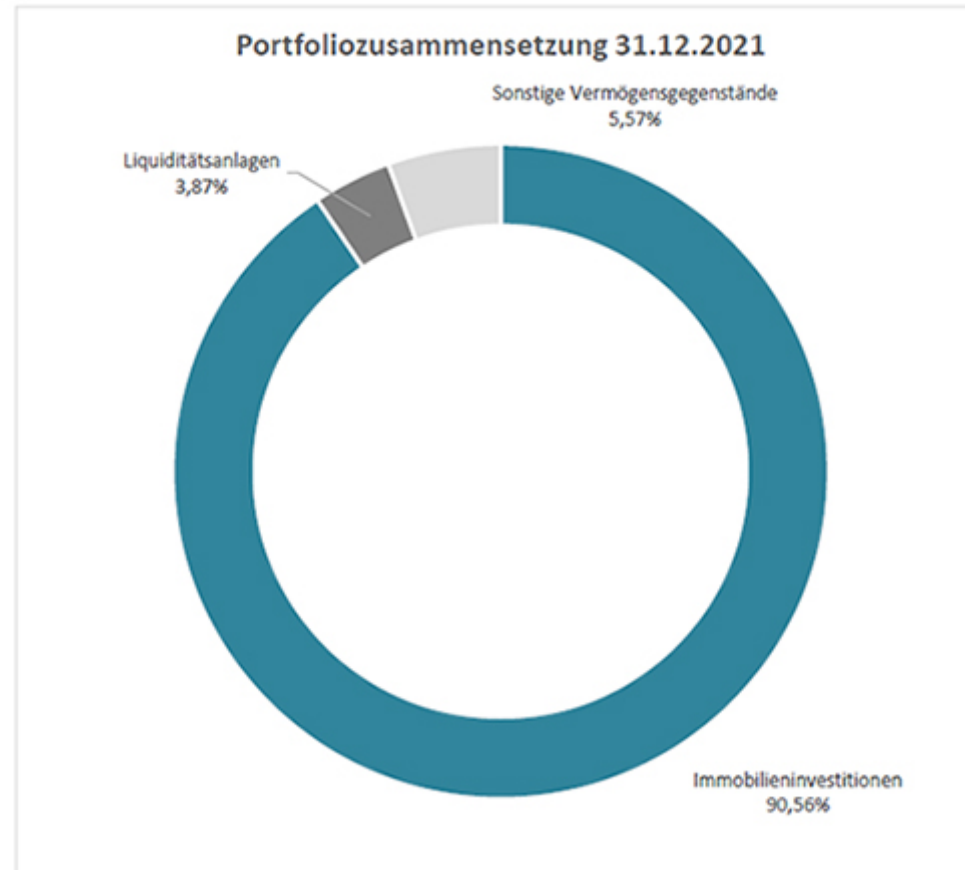
<b>Investitionskapital</b>	<b>2021</b>	<b>in %</b>
eingezahltes Kapital	10.076.000,00	44,03%
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	12.810.000,00	55,97%
Gesamtinvestitionskapital	22.886.000,00	100,00%

Das von der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2021 verwaltete Vermögen beläuft sich auf rund EUR 10,51 Mio.<sup>20</sup> (VJ: EUR 9,30 Mio.), wovon rund EUR 9,50 Mio. (VJ: EUR 8,65 Mio.) auf die Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften entfallen.

<sup>20</sup> Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

Das im Unternehmensverbund - einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen i.H.v. rund EUR 19,95 Mio. - in Summe verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2021 unter Berücksichtigung von Liquiditätsanlagen i.H.v. TEUR 852,42 und sonstigen Vermögensgegenständen i.H.v. TEUR 1.226,15 auf EUR 22,03 Mio. (VJ: EUR 21,15 Mio.).

<b>Portfoliozusammensetzung 31.12.2021</b>	<b>FLEX Fonds Select 1</b>	<b>Immobilien-Objekt-Gesell.</b>	<b>Gesamt-Investitionen</b>	<b>in %</b>
Immobilieninvestitionen	0,00	19.948.186,00	19.948.186,00	90,56%
Liquiditätsanlagen	158.030,29	694.388,22	852.418,51	3,87%
Sonstige Vermögensgegenstände	886.836,57	339.318,25	1.226.154,82	5,57%
Summe Vermögen	1.044.866,86	20.981.892,47	22.026.759,33	100,00%
Schulden	-41.094,89	-11.480.348,40	-11.521.443,29	
Nettoinventarwert	1.003.771,97	9.501.544,07	10.505.316,04	



Abzüglich der zum 31.12.2021 bestehenden Schulden beläuft sich der Nettoinventarwert der Gesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) bzw. das Fondsvermögen auf rund EUR 10,51 Mio. (VJ: EUR 9,3 Mio.). Der durchschnittliche Nettoinventarwert für das Geschäftsjahr 2021 beträgt rund EUR 9,90 Mio.

#### **Leverage und Belastungen**

Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2021 auf insgesamt rund EUR 11,38 Mio.. Bezogen auf den Nettoinventarwert von EUR 9.902.131,22 ergibt sich ein Leverage von 114,94%.

#### **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 m<sup>2</sup>.

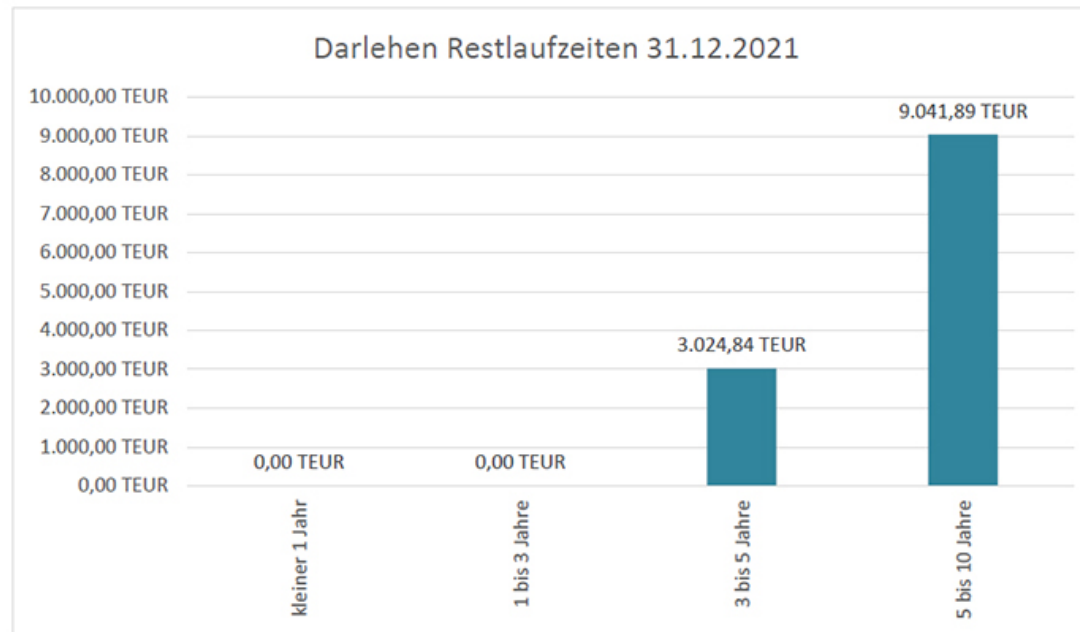
Daneben verwaltet die Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2021 das im Geschäftsjahr 2016 erworbene „Geschäftshaus Bühl“ mit einer Gesamtmietfläche von rund 2.624 m<sup>2</sup>. In den Jahren 2022 und 2024 ist für dieses Objekt eine Neuvermietung für verschiedene Mietflächen vorgesehen. Hierzu laufen bereits Gespräche mit möglichen Nachmietern. Die Nachvermietung der C&A-Fläche ist zwischenzeitlich erfolgt.

Zum 31.12.2021 belaufen sich die Darlehensstände (exklusive aufgelaufener Zinsen) auf EUR 3,02 Mio. (Bühl) bzw. auf EUR 9,04 Mio. (Kauffmann-Areal) und die gesamte Tilgungsleistung bis Ende 2021 auf in Summe TEUR 743,27.

	<b>Darlehen nominal</b>	<b>Darlehensstand 31.12.2021<sup>21</sup></b>	<b>Tilgung in EUR</b>	<b>Tilgung in %</b>
Objektgesellschaft Bühl	3.400.000,00	3.024.843,92	375.156,08	11,03%
Objektgesellschaft Ebersbach	8.560.000,00	8.227.376,32	332.623,68	3,89%
Objektgesellschaft Ebersbach	850.000,00	814.510,08	35.489,92	4,18%
Summe	12.810.000,00	12.066.730,32	743.269,68	5,80%

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 2021 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen rund 4 % Jahre und rund 7 Jahre.

<sup>21</sup> Exklusive aufgelaufener Zinsen



Zum Geschäftsjahresende bewirtschaftet die Gesellschaft im „Geschäftshaus Bühl“ und im „Kauffmann-Areal“ insgesamt rund 11.295 m<sup>2</sup> überwiegend an Einzelhändler (6.642,13 m<sup>2</sup>), an einen Pflegeheimbetreiber (2.793 m<sup>2</sup>) sowie an Gastronomie (605 m<sup>2</sup>), Arztpraxen (481 m<sup>2</sup>) und Büromieter (228 m<sup>2</sup>) sowie an verschiedene gewerbliche Mieter vermietete Flächen.

Miet-/Nutzflächen	in m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> bzw. 135 m<sup>2</sup> 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 98,03%. Die freistehende Gewerbeinheit wurde im Jahr 2022 zwischenzeitlich vermietet. Zum 31.12.2021 bestehen bei einem Mieter erhebliche Mietrückstände aus vergangenen Betriebskostenabrechnungen.

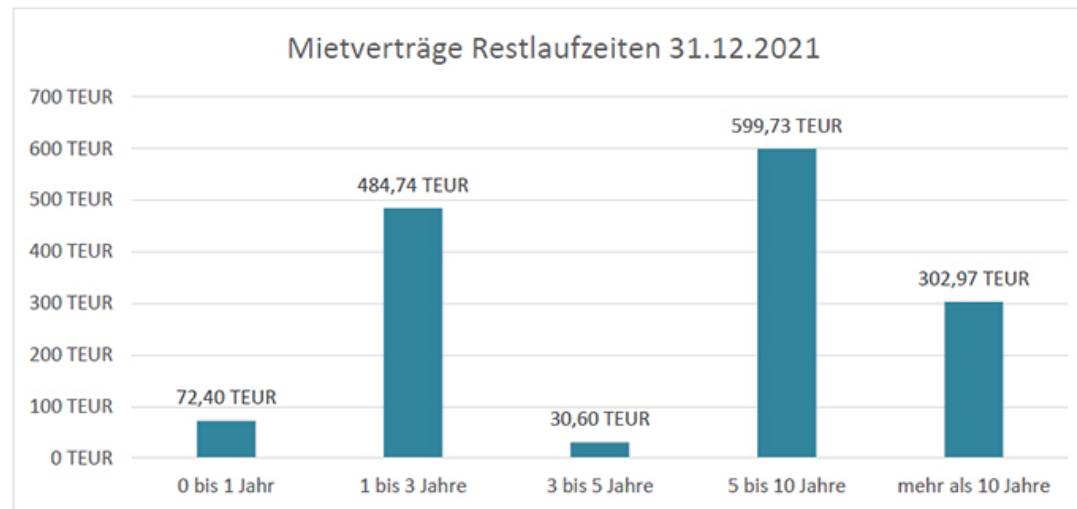


Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2021 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund TEUR 1.490,46. In Höhe von rund TEUR 72,40 weisen die Vertragsmieten zum Geschäftsjahresende 2021 Restlaufzeiten von weniger als einem Jahr auf, i.H.v. rund TEUR 515,34 Restlaufzeiten zwischen 1 und 5 Jahren und i.H.v. rund TEUR 599,73 bzw. TEUR 302,98 von mehr als 5 Jahren bzw. 10 Jahren, durchschnittlich 5,4 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	72,40	4,86%
1 bis 3 Jahre	484,74	32,52%
3 bis 5 Jahre	30,60	2,05%
5 bis 10 Jahre	599,73	40,24%
mehr als 10 Jahre	302,98	20,33%
Summe	1.490,46	100,00%



**Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen**

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 belaufen sich die Barmittel des Unternehmensverbundes auf TEUR 896,67 (VJ: TEUR 602,27), die im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten bestehen.

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. 105.332,30 EUR (VJ: EUR 108.851,65); davon in Objektgesellschaften EUR 40.626,00 (VJ: EUR 43.948,50) angefallen.





<b>Verwaltungsgebühren</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verwaltungsgebühr KVG (incl. Objektges.)		-108.851,65
davon Treuhandvergütung	-14.980,61	-14.621,80
Summe	-105.332,30	-108.851,65

Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2021 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensübersicht berücksichtigt.

#### **4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen**

##### **Operatives Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der nicht operativen Erträge i.H.v. TEUR 79,61 hat die Beteiligungsgesellschaft im Geschäftsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR 485,82 erwirtschaftet.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung der von der Objektgesellschaft geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. TEUR 52,17 und der regulären Abschreibung i.H.v. TEUR 102,76 auf TEUR 225,97.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2021 und der Beteiligungsgesellschaft zustehende erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. TEUR 140,92 und der regulären Abschreibung in Höhe von TEUR 317,16 auf TEUR 524,94.

Das im Unternehmensverbund im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete und für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante operative Ergebnis beläuft sich auf in Summe TEUR 620,18.

<b>Operatives Ergebnis in EUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Erträge</b>		
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	616.562,07	529.798,86
davon Beteiligungserträge	616.562,07	529.798,86
sonstige betriebliche Erträge	123.676,89	0,00
davon Agio	0,00	0,00
Summe der Erträge	740.238,96	529.798,86
<b>Aufwendungen</b>		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-64.706,30	-64.903,15
Verwahrstellenvergütung	-21.420,00	-20.880,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.000,00	-22.614,55
Sonstige Aufwendungen	-72.683,12	-69.788,53
davon Initialkosten	0,00	-1.987,50
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	-174.809,42	-178.186,23
Ordentlicher Nettoertrag	565.429,54	351.612,63
Operatives Ergebnis		



<b>Operatives Ergebnis in EUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordentlicher Nettoertrag	565.429,54	351.612,63
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Earnings before Interest & Taxes (EBIT)	565.429,54	351.612,63
nicht operative Erträge & Aufwendungen		
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	-79.609,47	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten (Agio)	0,00	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	0,00	1.987,50
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	-79.609,47	1.987,50
Kapitaldienst		
Zinsaufwand Darlehen	0,00	0,00
Tilgung Darlehen	0,00	0,00
Kapitaldienst	0,00	0,00
Operatives Ergebnis	485.820,07	353.600,13
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften		
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-616.562,07	-529.798,86
Ergebnis aus operativer Tätigkeit		
Objektgesellschaften	750.918,31	691.402,31
Ergebnis Objektgesellschaften	134.356,25	161.603,45
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	620.176,31	515.203,58

**Cash-Flow**

Der von der Gesellschaft einschließlich der Objektgesellschaften im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erzielte Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt TEUR 294,40 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 602,27 um TEUR 294,40 auf TEUR 896,67 zugenommen.

<b>Cash-Flow in EUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	620.176,31	515.203,58
sonstige Erträge & Aufwendungen	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	176.479,11	153.047,61
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-80,97	-1.616,75
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	0	-1.987,50
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-80,97	-3.604,25
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.973,50	200,00
Auszahlungen Ausschüttungen	-201.416,22	-105.201,97
Sonstige Ein- & Auszahlungen		



<b>Cash-Flow in EUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kommanditkapital	-13.000,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	-211.442,72	-105.001,97
Darlehensaufnahmen/-tilgungen	-290.730,42	-94.445,10
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	-290.730,42	-94.445,10
Summe Ein- & Auszahlungen	294.401,31	465.199,87
Anfangsbestand Kasse	602.268,48	137.068,61
Summe Ein- & Auszahlungen	294.401,31	465.199,87
Endbestand Kasse	896.669,79	602.268,48

#### **Ausschüttungen**

Gemäß Gesellschaftsvertrag<sup>22</sup> beginnt die Ausschüttungsberechtigung mit dem siebten Kalendermonat nach vollständiger Einzahlung zzgl. Agio der von den betreffenden Treugebern (Anlegern) gezeichneten Beteiligungssummen.

Im Geschäftsjahr 2021 sind für 237 Treugeber die vorstehenden Voraussetzungen eingetreten gewesen und an die betreffenden Treugeber (Anleger) wurden insgesamt 201.416,22 EUR als monatliche Abschlagszahlungen für die Monate Januar bis Dezember geleistet. Das entspricht einer Ausschüttungsrendite i.H.v. 2,00 % bezogen auf das jeweils ausschüttungsberechtigte Kapital.

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen maßgebliche und im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete operative Gesamtergebnis beläuft sich auf EUR 620.176,31<sup>23</sup>. Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung wird die Geschäftsführung der Gesellschaft vorschlagen, eine Gesamtausschüttung von 3 % bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kapital - unter Anrechnung der Vorabauszahlungen von laufend 2 % - festzustellen und ggf. darüberhinausgehende Beträge des operativen Ergebnisses in die Liquiditätsrücklage einzustellen.

#### **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 für die Gesellschaft nachteilige Veränderung der Konditionen, insbesondere der Darlehenszinsen nach Ablauf der Festschreibungszeiträume, kann nicht ausgeschlossen werden.

##### **Bewertungsrisiko**

<sup>22</sup> Vgl. § 19 Gesellschaftsvertrag, Entnahmen (Ausschüttungen)

<sup>23</sup> Vgl. Seite 40 f., Operatives Ergebnis

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen. Um diesem entgegenzuwirken hat die KVG eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die die Vorgaben des KAGB präzisiert. 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 durchgeführt. 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 zu berichten.

## Liquiditätsrisiko

Wesentliche Liquiditätsrisiken bestehen größtenteils bei fälligen Darlehen, erhöhten Bewirtschaftungskosten und der Kündigung von Mietern. Zum Berichtsstichtag verfügt der Fonds über ausreichend Liquidität, um auch unvorhergesehene Abflüsse kompensieren zu können. Der Großteil der Liquidität wird in Kassenbeständen bei Banken mit einer hohen Bonität und geringem Risiko angelegt.

## 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.<sup>24</sup> (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 und Ukraine-Krise mit einem geminderten Jahresergebnis gerechnet.

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.

<sup>24</sup> Vgl. S. 35, Gesamtinvestitionskapital

Im laufenden Geschäftsjahr 2022 finden aktuell Auszahlungen von 2,00 % auf das ausschüttungsberechtigte Kapital statt. Hier bleibt aber die weitere wirtschaftliche Entwicklung unserer Mieter und Beteiligungsgesellschaften/Fondsbeteiligungen abzuwarten. Wir prüfen aktuell eine mögliche Erhöhung der laufenden Auszahlungen auf 3,00 % ab September 2022.

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

Schorndorf/Winterbach, am 25.05.2022

*Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH*

*Gerald Feig*

*Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH*

*Heinz Centini*

*Jörg Schielein*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

#### Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Winterbach, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, Winterbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, Winterbach, zum 31. Dezember 2021 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 29. Juni 2022

*KMS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(Stuttgart)*

*Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer*

*Philipp Lupp, Wirtschaftsprüfer*

*Baker Tilly GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
(Hamburg)*

*Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin*

*Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*