

FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**Winterbach****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022****BILANZ zum 31. Dezember 2022****A. Aktiva**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
1. Beteiligungen	10.402.529,49	9.501.544,07
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	176.108,70	158.030,29
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	887.299,74	885.916,30
4. Aktive Rechnungsabgrenzung	190,62	920,27
Summe Aktiva	11.466.128,55	10.546.410,93

B. Passiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	27.000,00	27.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.100,71	12.529,03
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.565,86	1.565,86
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	8.915.352,24	9.252.890,19
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.297.078,11	1.396.092,69
c) Verlustvortrag	-143.666,84	-709.096,38
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	349.698,47	565.429,54
Summe Passiva	11.466.128,55	10.546.410,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	501.383,44	616.562,07
b) sonstige betriebliche Erträge	0,00	123.676,89
Summe der Erträge	501.383,44	740.238,96
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	67.441,43	64.706,30
b) Verwahrstellenvergütung	21.420,00	21.420,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	15.632,60	16.000,00
d) Sonstige Aufwendungen	47.190,94	72.683,12
Summe der Aufwendungen	151.684,97	174.809,42
3. Ordentlicher Nettoertrag	349.698,47	565.429,54
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	349.698,47	565.429,54
5. Zeitwertänderung		
Erträge aus der Neubewertung	900.985,42	852.382,82
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	900.985,42	852.382,82
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.250.683,89	1.417.812,36

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022 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 zu erweitern.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend den Bestimmungen des § 135 Abs. 3 u. 4 KAGB i.V.m. den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. 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 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 einen externen Bewerter. 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 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 Währung EUR geführt.

IV. Angaben zur Bilanz

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	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31. Dezember 2021	10.076.000,00	-143.666,84	-823.109,81	9.109.223,35
Einlagen				
Entnahmen			-337.537,95	-337.537,95
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		349.689,47		349.698,47
31. Dezember 2022	10.076.000,00	206.031,63	-1.160.647,76	9.121.383,87

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.¹ 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 2022

	Gesamtbetrag EUR	bis zu 1 Jahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit		
			mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
1 Verbindlichkeiten aus . Lieferungen und Leistungen	19.100,71	19.100,71	0,00	0,00	0,00
Vj.:	12.529,03	12.529,03	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.:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	20.666,57	20.666,57	0,00	0,00	0,00
Vj.:	14.094,89	14.094,89	0,00	0,00	0,00

Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil Kapital	am Eigenkapital	Ergebnis 2022
	%	EUR	EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,030	1.809.852,22	135.455,08
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,000	3.644.743,73	365.928,36

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.

¹ Vgl. S.16, Entwicklung des Anlagevermögens

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 246.726,51 (inkl. Kosten in Höhe von EUR 95.041,54, die auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 2,25% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert².

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 112.234,52. Davon wurden Kosten in Höhe von EUR 67.441,43 der Gesellschaft und in Höhe von EUR 44.793,09 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 Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

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

VI. Sonstige Angaben

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist im Berichtsjahr

GF Treuhand GmbH, Winterbach

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Winterbach

Herr Heinz Centini, Winterbach

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Führung der Geschäfte ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin (GF Treuhand GmbH) ist alleinig zur Geschäftsführung befugt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

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.

² Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

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

Vermögensübersicht zum 31.12.2022

	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Beteiligung an Gesellschaften			
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	2.014.822,10		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	8.387.707,39		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		10.402.529,49	91,10%
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	176.108,70		
Summe Liquiditätsanlagen		176.108,70	1,54%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften	887.299,74		
2. andere Vermögensgegenstände			
a) andere sonstige Vermögensgegenstände	190,62		
Summe sonstige Vermögensgegenstände		887.490,36	7,77%



	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
Summe Vermögen		11.466.128,55	100,41%
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen	19.100,71		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	1.565,86		
3. Rückstellungen	27.000,00		
Summe Verbindlichkeiten		47.666,57	0,41%
Summe Schulden		47.666,57	0,41%
VII. Nettoinventarwert (NAV)		11.418.461,98	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr		10.505.316,04	
Ø Nettoinventarwert 2022		10.961.889,01	

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

Gewinnverwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	349.698,47
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	349.698,47
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 2 i.V.m. § 25 Abs. 3 Nr. 4 KARBV)

A Komplementäre	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B Kommanditisten	



A Komplementäre	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	10.505.316,04
1. Entnahmen für das Vorjahr	-337.537,95
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	349.698,47
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	900.985,42
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	11.418.461,98

Das Eigenkapital zu Beginn des Jahres beinhaltet eine Neubewertungsrücklage von EUR 2.297.078,11.

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

	EUR
Mitarbeitervergütungen	1.668.165,45
davon feste Vergütung	1.373.165,45
davon variable Vergütung	295.000,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG	15
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00

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

	EUR
Vergütung an Risktaker	739.824,40
davon Führungskräfte	739.824,40
davon andere Risktaker	0,00

Angaben zu Offenlegungs- und Taxonomieverordnung:

Dieser Fonds ist als Artikel 6 klassifiziert. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegende Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

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 31.12.2022 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 91,10% bezogen auf den Netto inventarwert, wovon auf die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG 17,65% und FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG 73,46% 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 2022 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 31.12.2022 beträgt der Leverage - nachdem die Gesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 12,15%.

Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2022 auf insgesamt rund EUR 11,78 Mio.. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert von EUR 10.961.889,07 ergibt sich ein Leverage von 107,43%.

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 900.985,42 setzen sich aus EUR 667.536,67 für die FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG und EUR 242.798,70 für die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG zusammen.

Mehrere Anteilklassen 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, 14 KARBV)

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ³
	EUR	EUR
2020	9.298.946,40	9.216,92
2021	10.505.316,04	10.426,08
2022	11.418.461,98	11.332,34

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

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 11.332,34
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 2022 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v TEUR 67,4 (Vj.: TEUR 64,7). Weiterhin erhielt die KVG von den Beteiligungsgesellschaften Vergütungen i.H.v. TEUR 45,2 (Vj.: TEUR 43,5).

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

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

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Geschäftshaus Bühl	Kauffmann-Areal
	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 ⁴
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	11,02%	1,55%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	7,99%	1,65%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	17,76	75,95
h) Fremdfinanzierungsquote	62,59%	51,70%
i) Verkehrswert (Immobilie)	4.690.000,00	17.100.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Entwicklung des Verkehrswertes wurde im Wesentlichen durch die Erhöhung des Bodenrichtwerts sowie der gutachterlichen Neubewertung der zukünftigen Vermietungssituation eines Ankermieters am Standort beeinflusst, wodurch der Liegenschaftszins von 6,90% auf 6,95% erhöht wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 14,75-Fache.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung des Bodenrichtwerts, der Erhöhung der vertraglichen Jahresmietentnahmen durch Indexierung und dem Abbau von Leerstand mit einer Fläche von 113 m ² . Der Liegenschaftszins wurde von 4,30% auf 4,15% reduziert. Der Vervielfältiger beträgt das 15,68-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Nachvermietung verschiedener Mietflächen	Nachvermietung des Leerstandes und auslaufender Mietverträge

⁴ 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 / Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.821.893,89	94,03%	01.11.2016	2.014.822,10	17,63%



Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert / Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG	3.737.194,73	94,00%	31.12.2018	8.387.707,39	73,46%

VIII. Nachtragsbericht

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2022 und dem Datum dieser Berichtserstattung sind darüber hinaus im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Anstieg der Inflation und der Entwicklung der langfristigen Zinsen am Kapitalmarkt sowie der sich abzeichnenden Bankenkrise Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft maßgeblich beeinflussen können.

Das volle Ausmaß des Kriegs in der Ukraine und dessen gesamtwirtschaftlicher Langfristauswirkungen sind zum Berichtsstichtag unverändert nicht absehbar. Mehrere negative Einflussfaktoren üben einen Abwärtsdruck auf Vermögenswerte aus und verringern die Liquidität in den Märkten. Dazu gehören:

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich einer Reihe zusätzlicher negativer Einflussfaktoren ausgesetzt, die kumulativ zu Kosteninflation, Zinsänderungen und verändertem Verbrauchervertrauen beitragen und somit zu einem volatileren Transaktionsmarkt und Mietmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor können die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

Marktaktivität

Die Immobilienmärkte können größtenteils als funktionsfähig bezeichnet werden, allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmung von Käufern und Verkäufern hat sich auf einigen Märkten eingetrübt. Es besteht die generelle Wahrnehmung, dass sich der Immobilienmarkt verändert und dass das Risiko besteht, dass sich erhöhte Volatilitäten in Verbindung mit steigenden Zinsen direkt auf Immobilienpreise auswirken. Es gibt sowohl bei den Transaktionen als auch bei den Nachvermietungen nach wie vor Anzeichen für große Angebotsspannen, Preisverhandlungen und langwierige Verhandlungen bei Transaktionen bzw. Nachvermietungen, die allesamt Einfluss auf die Marktdynamik haben.

Ukraine-Konflikt

Der Krieg in der Ukraine dauert an, und die langfristigen Auswirkungen sind noch nicht abzusehen. Gegenwärtig herrschen an zahlreichen Standorten in Europa aufgrund des Krieges schwierige Bedingungen auf den Investmentmärkten.

Die obenstehenden Erläuterungen dienen der Schaffung von Transparenz und sollen einen vertieften Einblick in die allgemeine Marktsituation zum Zeitpunkt der Bewertung gewährleisten. In Anbetracht der aktuellen Situation kann es zu überdurchschnittlich schnellen Marktveränderungen kommen.

Bereits in den Jahren 2021 und 2022 kam es aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der angestiegenen Inflationsraten bei manchen Mietern zu Umsatzrückgängen, welche die wirtschaftliche Situation der Mieter verschärfen. Nicht umzusetzende Mieterhöhungen und verlängerte Nachvermietungszeiten können damit in Zukunft negative Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Dies ist besonders auch vor dem Hintergrund der Abschwächung der konjunkturellen Lage in Deutschland zu beachten.

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 den oben dargestellten Sachverhalten unverzüglich reagiert werden kann.

Schorndorf/Winterbach, am 27.06.2023

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH

gez. Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

gez. Heinz Centini

gez. Jörg Schielein



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 GmbH¹ ist mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.500,00 und die FLEX Fonds Capital GmbH als weitere Kommanditistin mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.500,00 an der Gesellschaft beteiligt.

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

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

¹ Vgl. Seite 12 ff., VI. Sonstige Angaben

Zur Erreichung dieses Anlageziels hat die Gesellschaft mittelbar über eine Beteiligung von 94,03% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2016 das „Geschäftshaus Bühl“ und im Geschäftsjahr 2018 mittelbar über eine Beteiligung von 94,00% an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das „Kauffmann-Areal“ in Ebersbach erworben.

Zur Finanzierung der Investitionen hat die Beteiligungsgesellschaft u.a. mittelbar über die Immobiliengesellschaften Darlehen i.H.v. nominal EUR 3,40 Mio. (Bühl, Stand 31.12.2022 EUR 2,94 Mio. exklusive aufgelaufener Zinsen) sowie nominal EUR 8,56 Mio. (Kauffmann-Areal, Stand 31.12.2022 EUR 8,05 Mio. exklusive aufgelaufener Zinsen) und nominal EUR 0,85 Mio. (Kauffmann-Areal, Stand 31.12.2022 EUR 0,79 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 31.12.2022 beläuft sich die Leveragequote auf 107,43% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im Jahr 2022 von EUR 10.961.889,01.

In der Investitionsphase fielen 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 31.12.2022 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 2022 im Wesentlichen erwartungsgemäß, war jedoch wesentlich beeinflusst durch die Ukraine-Krise und 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 „Verbraucherpreisindexes 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 2022 geprägt vom Corona- Infektionsgeschehen sowie ab Februar 2022 sehr massiv vom Ukraine-Krieg, dessen Begleiterscheinungen wie etwa sich weiter verteuern den Rohstoffpreisen sowie der sich erhöhenden Inflation wie auch dem sich zu deren Eindämmung erhöhenden Zinsniveau.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz der schwierigen Bedingungen im Jahr 2022 behaupten und das Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,9% (im Vorjahr 2,6%). Die Arbeitsproduktivität je Kopf stieg um 0,5% (im Vorjahr 2,5%).²

Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg auf 118,7 Punkte, was einer gemittelten Inflationsrate von 8,7 % in 2022 (im Vorjahr 3,2%) entspricht.³

Der deutsche Außenhandel ist weiterhin stark gewachsen. Die Exporte stiegen um 14,3% (im Vorjahr 14,3%) und die Importe stiegen um 24,2% (im Vorjahr 17,3%).⁴ Die Importpreise sind um 26,3% und die Exportpreise sind um 14,6% gestiegen.⁵

Im Jahresdurchschnitt waren rund 45,6 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig. Damit stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 1,3%. Insgesamt sank die Erwerbslosenquote auf 2,8% (Vorjahr 3,3%).⁶

² Statistisches Bundesamt. (2023). Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen in Milliarden Euro, Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen in Milliarden Euro, Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukt (BIP) - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

³ Statistisches Bundesamt. (2023). Harmonisierter Verbraucherpreisindex. Harmonisierter Verbraucherpreisindex - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁴ Statistisches Bundesamt. (2023). Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2022. Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁵ Statistisches Bundesamt. (2023). Importpreise im Dezember 2022. Importpreise im Dezember 2022: +12,6 % gegenüber Dezember 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁶ Statistisches Bundesamt. (2023). Erwerbstätigkeit 2022 auf höchstem Stand seit der deutschen Vereinigung. Erwerbstätigkeit 2022 auf höchstem Stand seit der deutschen Vereinigung - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

Da sich die Verbraucherpreise im Jahr 2022 um 7,9% erhöhen, sanken die Reallöhne voraussichtlich um 4,1% gegenüber dem Vorjahr (-0,1%). Die Reallöhne hatten sich bereits in den letzten Krisenjahren rückläufig entwickelt. Im Jahr 2020 lag dies insbesondere an dem vermehrten Einsatz von Kurzarbeit, während in 2021 und vor allem im Jahr 2022 der starke Reallohnrückgang auf die hohe Inflation zurückzuführen ist.⁷

Insgesamt hat sich die Fondsbranche in den Markturbulenzen 2022 widerstandsfähig gezeigt. Der Krieg, die gestiegenen Energiepreise und die hohe Inflation führten zu deutlichen Kursrückgängen am Markt und verunsicherten die Anleger. Zu hohen Rückflüssen kam es nicht aber eine Kaufzurückhaltung war spürbar.⁸

Das Anlagevermögen institutioneller Anleger sank per 31.12.2022 auf 1.943,15 Milliarden Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 2.187,57 Milliarden Euro). Davon entfielen 155,96 Milliarden Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 135,51 Milliarden Euro). Das Anlagevolumen der Privaten sank von 3.263,2 Milliarden Euro auf 3.051,6 Milliarden Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 2.778,8 Milliarden Euro aufgeschlossene Immobilienfonds.⁹

Insgesamt wirken sich die deutlich erhöhte Inflationsrate und die hiermit einhergehenden Leitzinssteigerungen sehr negativ auf das Anlageverhalten aus. Die weitere Auswirkung auf das Anlageverhalten der Anleger ist aktuell noch nicht vorhersehbar.

2.2 Analyse des Geschäftsverlaufs

Zum 31.12.2022 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 495,21 erzielt.¹⁰

Positiv gestaltete sich die Entwicklung des Nettoinventarwertes der Beteiligungsgesellschaft. Dieser konnte um 8,69 % auf EUR 11,42 Mio.¹¹ bzw. auf einen Anteilswert von EUR 11.332,34¹² gesteigert werden.

Das laufende Geschäftsjahr 2022 war wiederum geprägt durch die wirtschaftlichen und sozialen Effekte der COVID-19-Pandemie und des Ukraine-Konfliktes. Zwar hatte beides entsprechende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft, jedoch ergaben sich entgegen unserer ursprünglichen Prognose für das Geschäftsjahr 2022 geringere Belastungen aus Mietausfällen und den erwartenden Leerständen.

⁷ Statistisches Bundesamt. (2023). Reallöhne im Jahr 2022 um 4,1% gegenüber 2021 gesunken. Reallöhne im Jahr 2022 um 4,1 % gegenüber 2021 gesunken - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁸ BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2023). Fondsbranche zeigte sich in Markturbulenzen 2022 widerstandsfähig Fondsbranche war 2022 widerstandsfähig (bvi.de)

⁹ BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2023). BVI Investmentstatistik zum Stichtag 31.12.2022. BVI Investmentstatistik: Gesamtschau des Absatzmarktes Deutschland

¹⁰ Vgl. Seite 38 ff., Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

¹¹ Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

¹² Vgl. Seite 16, Anteilswert



Die Bewirtschaftung der Objekte „Geschäftshaus Bühl“ und „Kauffmann-Areal“ war geprägt durch die Auswirkungen der Pandemie, des Ukraine-Konfliktes, der Kaufzurückhaltung der Kunden und des Inflationsanstieges. 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.

Unter Berücksichtigung der Mietauslastung des Geschäftshauses Bühl von 88,98% und der Mietauslastung des Kauffmann-Areals von 98,45% zum 31.12.2022 beläuft sich die Mietauslastung insgesamt auf 96,25%.

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 2022 sind an der Gesellschaft insgesamt 238 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 31.12.2022 hält die Gesellschaft zwei Beteiligungen i.H.v. zusammen TEUR 10.402,53 (VJ: TEUR 9.501,54), Bankguthaben i.H.v. TEUR 176,11 (VJ: TEUR 158,03) und sonstige Vermögensgegenstände i.H.v. TEUR 887,30 (VJ: TEUR 885,92) in ihrem Portfolio. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

Das Fondsvermögen¹³ beläuft sich zum 31.12.2022 auf rund EUR 11,47 Mio. (VJ: EUR 10,55 Mio.) und - nach Abzug von Schulden i.H.v. EUR 0,05 Mio. - der Nettoinventarwert auf rund EUR 11,42 Mio. (VJ: EUR 10,51 Mio.).

a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2022 der Gesellschaft war geprägt durch die Bewirtschaftung der mittelbar gehaltenen Objekte „Geschäftshaus Bühl“ und „Kauffmann-Areal“ unter Berücksichtigung der laufenden Auswirkung der Ukraine-Krise und der Pandemie.

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte ordentliche Nettoertrag, der zugleich dem realisierten Ergebnis der Gesellschaft entspricht, beläuft sich auf TEUR 349,70 (VJ: TEUR 565,43).

Ertragslage

	31.12.2022	31.12.2021
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	501.383,44	616.562,07
davon Beteiligungserträge	501.383,44	616.562,07
sonstige betriebliche Erträge	0,00	123.676,89
Summe der Erträge	501.383,44	740.238,96
Aufwendungen		
Verwaltungsvergütung	-67.441,43	-64.706,30
Verwahrstellenvergütung	-21.420,00	-21.420,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.632,60	-16.000,00
sonstige Aufwendungen	-47.190,94	-72.683,12
davon Initialkosten	0,00	0,00
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	151.684,97	174.809,42
Ordentlicher Nettoertrag	349.698,47	565.429,54
Veräußerungsgeschäfte		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	349.698,47	565.429,54



	31.12.2022	31.12.2021
Zeitwertänderung		
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	900.985,42	852.382,82
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.250.683,89	1.417.812,36

¹³ Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen 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 Geschäftsjahrverwaltungsvergütungen i.H.v. EUR 112.684,39 (VJ: EUR 105.332,30); davon in Objektgesellschaften EUR 45.242,96 (VJ: EUR 40.626,00) angefallen.

Verwaltungsgebühren	2022	2021
Verwaltungsgebühr KVG (inkl. Objektges.)	-112.684,39	-105.332,30
davon Treuhandvergütung	-14.980,61	-14.980,61
Summe	-112.684,39	-105.332,30

b.) Finanzlage

Im Berichtsjahr blieb sich die Kommanditeinlage gleich.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2022	2021
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	10.076.000,00	10.076.000,00
ausstehende Einlagen (nominal)	0,00	0,00
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	10.076.000,00	10.076.000,00
Kapitaleinzahlungen in 2022 (2021)	0,00	0,00

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag TEUR 176,11 (VJ: TEUR 158,03).

Nettoverschuldung	2022	2021
Barmittel & Barmitteläquivalente	176.108,70	158.030,29
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	0,00
Nettoverschuldung	-176.108,70	-158.030,29

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2022 auf 0,00% (VJ: 0,00 %) bezogen auf die Nettokapitaleinlage i.H.v. EUR 10,08 Mio.

Verschuldungsgrad	2022	2021
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	10.076.000,00	10.076.000,00



Verschuldungsgrad	2022	2021
Verschuldungsgrad in %	0,00%	0,00%

Operatives Ergebnis und Cash-Flow

Operatives Ergebnis	2022	2021
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern) ¹⁴	349.698,47	565.429,54
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	349.698,47	565.429,54
Erträge & Aufwendungen (nicht operativ)	0,00	-79.609,47
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	0,00	0,00
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	0,00	-79.609,47
Operatives Ergebnis	349.698,47	485.820,07
Cash Flow	2022	2021
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	500.096,00	500.096,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-494.178,11	-661.100,70
Liquiditätszu- & -abführungen	5.917,89	-161.004,70
Ein- & Auszahlungen Investitionen	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	-13.000,00
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen	-337.537,95	-201.416,22
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	-337.537,95	-214.416,22
Anfangsbestand Kasse	158.030,29	47.631,14
Summe Ein- & Auszahlungen	18.078,41	110.399,15
Endbestand Kasse	176.108,70	158.030,29

Den der Gesellschaft bis zum 31.12.2022 beigetretenen Treugebern wurden im Geschäftsjahr 2022 monatliche Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Auszahlungsansprüche i.H.v. insgesamt TEUR 337,54 (VJ: TEUR 201,42) ausgezahlt.

¹⁴ Vgl. Seite 8, Gewinn- und Verlustrechnung

c.) Vermögenslage

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungen werden wie folgt bewertet:



Beteiligungen	2022	2021
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG (94,03%)	2.014.822,10	1.772.023,40
FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG (94,00%)	8.387.707,39	7.729.520,67
Beteiligungen	10.402.529,49	9.501.544,07

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente sowie wie Forderungen entwickelten sich wie folgt:

Barmittel & Barmitteläquivalente	2022	2021
Barmittel & Barmitteläquivalente	176.108,70	158.030,29
Forderungen	2022	2021
Forderungen aus Beteiligungserträgen	887.299,74	885.916,30
Sonstige Vermögensgegenstände etc.	190,62	920,27
Summe Forderungen	887.490,36	886.836,57

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital und die Eigenkapital-Quote wie folgt:

Eigenkapital	2022	2021
Kapitalanteile	8.915.352,24	9.252.890,19
Gewinne/Verluste Neubewertung	2.297.078,11	1.396.092,69
Verlustvortrag	-143.666,84	-709.096,38
Ergebnis des Geschäftsjahres	349.698,47	565.429,54
Eigenkapital	11.418.461,98	10.505.316,04
Eigenkapitalquote	2022	2021
Eigenkapital	11.418.461,98	10.505.316,04
Bilanzsumme	11.466.128,55	10.546.410,93
Eigenkapitalquote	99,58%	99,61%

Die Rückstellungen sowie die Verbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

Rückstellungen	2022	2021
Rückstellungen für Steuerberatung	11.000,00	11.000,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	16.000,00	16.000,00
Rückstellungen	27.000,00	27.000,00
Verbindlichkeiten	2022	2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	19.100,71	12.529,03
sonstige Verbindlichkeiten	1.565,86	1.565,86
Verbindlichkeiten	20.666,57	14.094,89



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.¹⁵ (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 für das Geschäftsjahr 2023 ein leicht reduziertes Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit, da zumindest vorübergehend weiter von höheren Bewirtschaftungskosten auszugehen ist. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass von der Kaufzurückhaltung betroffene Handelsmieter ihre Verträge nicht verlängern und daher Nachmieter gefunden werden müssen. Die daraus resultierenden Auswirkungen 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.

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.

¹⁵ Vgl. Seite 34, Gesamtinvestitionskapital

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 96,25%.

Da es im Winter 2022/2023 zu keinen Einschränkungen des öffentlichen Lebens kam, gibt es außer Nachwirkungen kein erhöhtes Risiko aus der Pandemie. Allerdings dämpfen weiterhin die mit der hohen Inflation und der Ukraine-Krise entstandenen neuen Negativfaktoren das Konsumklima und können Kosten und Verfügbarkeit von Waren und Energie negativ beeinflussen. Die Auswirkungen dieser neuen Belastungen des Wirtschaftsklimas sind noch nicht völlig absehbar.

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 gekündigte Fläche von dem Teichmann Verlag wurde ein Mietvertrag mit der Anwaltskanzlei Wittke geschlossen. Für die Flächen Glaxo Smith Kline wird nach Lösungen bzw. Nachmietern gesucht. Des Weiteren hat die deutliche Erhöhung der Löhne und Energiekosten zu einer finanziellen Belastung und Bonitätsverschlechterung von Pflegeheimbetreibern allgemein geführt. In der Branche kam es in den letzten Monaten zu einigen größeren Insolvenzfällen. Dies kann sich unter Umständen auch im Objekt Ebersbach auswirken, auch wenn es derzeit hier keine Störungen des Mietverhältnisses - abgesehen von einer bereits länger andauernden gerichtlichen Auseinandersetzung wegen Nebenkosten - gibt.



Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet. Das Vermögen beläuft sich auf rund EUR 11,47 Mio. und der Nettoinventarwert auf rund EUR 11,42 Mio.¹⁶.

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 Vorgehens-, Prozesse, Verfahren und Methoden festgelegt. Das RiskHB dient zur Darstellung der organisatorischen Regelungen und Maßnahmen des Risikomanagementsystems und als Arbeitsgrundlage für die Mitarbeiter.

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

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

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

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

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

¹⁶ Vgl. Seite 13, Vermögensübersicht

Kontrollverfahren

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung obliegt die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Darüber hinaus unterrichten sich die Mitglieder der Geschäftsleitung laufend gegenseitig über alle wesentlichen Vorgänge und über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Die Führung der Mitarbeiter sowie die Steuerung der Geschäftsentwicklung obliegt der Geschäftsleitung und erfolgt im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wird die Geschäftsleitung durch das Risikomanagement unterstützt. Zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation wird vom Risikomanagement quartalsweise ein Risikobericht erstellt. Der Risikobericht deckt folgende Aspekte ab: aktuelle Entwicklung der in der Risikostrategie aufgeführten Risiken, Liquiditätsplanung, 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 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, Riskmanagement, Compliance-Management, Aufsichts-/ Meldewesen, 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 „Kauffmann-Areal“ erworben.

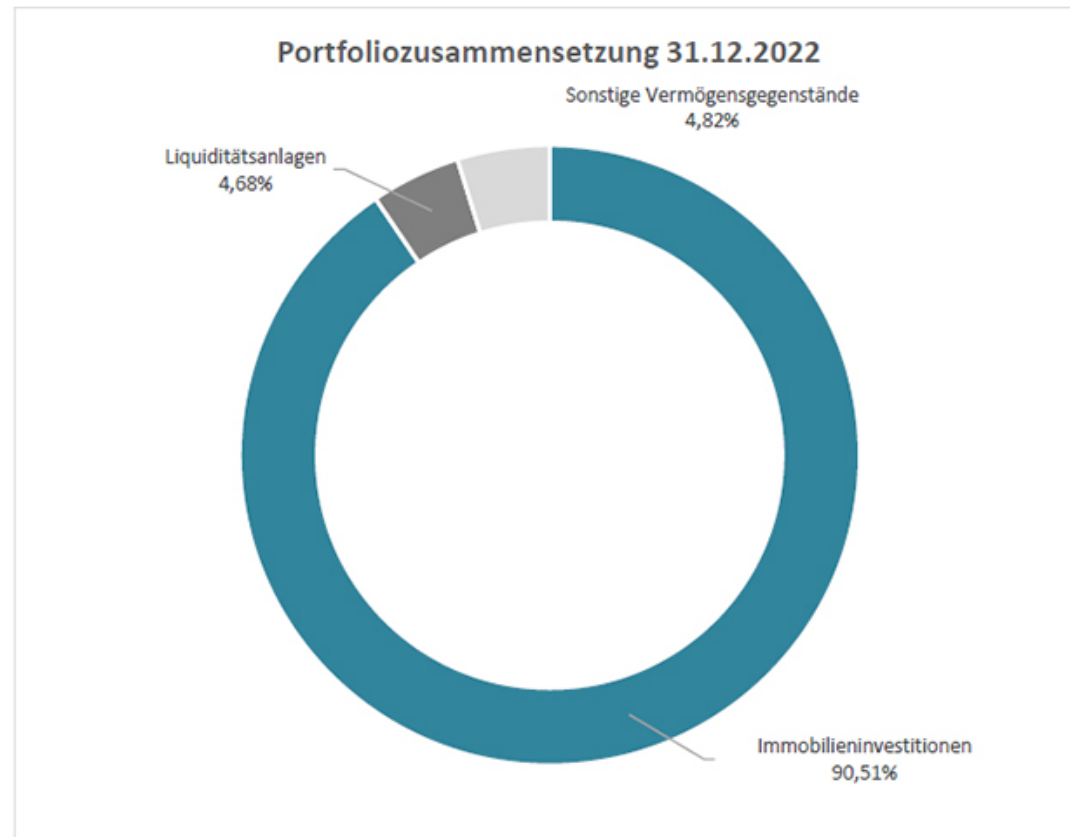
Zum Geschäftsjahresende 2022 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 240 (VJ: 240) Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 10,08 Mio. (VJ: EUR 10,08 Mio.) an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt.

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 31.12.2022 auf EUR 22,89 Mio. (VJ: EUR 22,89 Mio.).

Investitionskapital	2022	in %
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 im Unternehmensverbund verwaltete Vermögen stellt sich wie folgt dar:

Portfoliozusammensetzung 31.12.2022	FLEX Fonds Select 1	Immobilien-Objekt-Gesell.	Gesamt-Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	0,00	20.484.007,00	20.484.007,00	90,51%
Liquiditätsanlagen	176.108,70	882.585,42	1.058.694,12	4,68%
Sonstige Vermögensgegenstände	887.490,36	202.535,25	1.090.025,61	4,82%
Summe Vermögen	1.063.599,06	21.569.127,67	22.632.726,73	100,00%
Schulden	-47.666,57	-11.166.598,18	-11.214.264,75	
Nettoinventarwert	1.015.932,49	10.402.529,49	11.418.461,98	



Leverage und Belastungen

Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2022 auf insgesamt rund EUR 11,78 Mio.. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert von EUR 10.961.889,01 ergibt sich ein Leverage von 107,43%.

Immobilieninvestitionen Deutschland

Mit Vertrag vom 29.06.2018 hat die Gesellschaft mittelbar über den Erwerb von 94,00% der Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG das in Ebersbach an der Fils (Landkreis Göppingen, Baden-Württemberg) gelegene „Kauffmann-Areal“ zu einem der Kaufpreisermittlung für die Kommanditanteile zugrunde gelegten Wertansatz der Immobilie i.H.v. EUR 15,30 Mio. erworben. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte in 3 Schritten zum 30.06.2018 (45,00%), 30.09.2018 (15,00%) und 31.03.2019 (40,00%). Die vermietbare Fläche des Objektes beläuft sich auf 8.672 m².

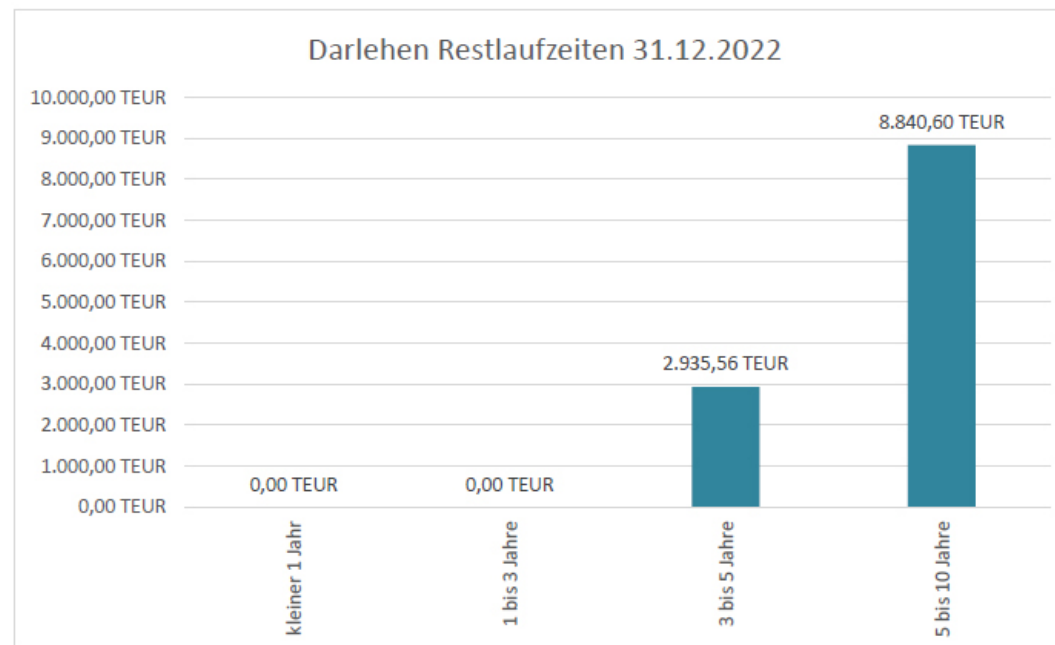


Daneben verwaltet die Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2022 das im Geschäftsjahr 2016 erworbene „Geschäftshaus Bühl“ mit einer Gesamtmietfläche von rund 2.624 m². Für das Jahr 2024 ist für das Objekt eine Neuvermietung für verschiedene Mietflächen vorgesehen. Hierzu laufen bereits Gespräche über Mietvertragsverlängerungen von bestehenden Mietern und mit möglichen Nachmietern. Über die im Geschäftsjahr 2022 freigewordene Fläche von 289,19 m² laufen Mietvertragsverhandlungen für die Vermietung einer Psychotherapiepraxis.

Die Entwicklung der Darlehen stellt sich wie folgt dar:

	Darlehen nominal	Darlehensstand 31.12.2022 ¹⁷	Tilgung in EUR	Tilgung in %
Objektgesellschaft Bühl	3.400.000,00	2.935.560,98	464.439,02	13,66%
Objektgesellschaft Ebersbach	8.560.000,00	8.050.053,80	509.946,20	5,96%
Objektgesellschaft Ebersbach	850.000,00	790.550,88	59.449,12	6,99%
Summe	12.810.000,00	11.776.165,66	1.033.834,34	8,07%

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 2022 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen rund 3 % Jahre und rund 6 Jahre.



Zum Geschäftsjahresende bewirtschaftet die Gesellschaft folgende Miet-/Nutzflächen:



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

¹⁷ Exklusive aufgelaufener Zinsen

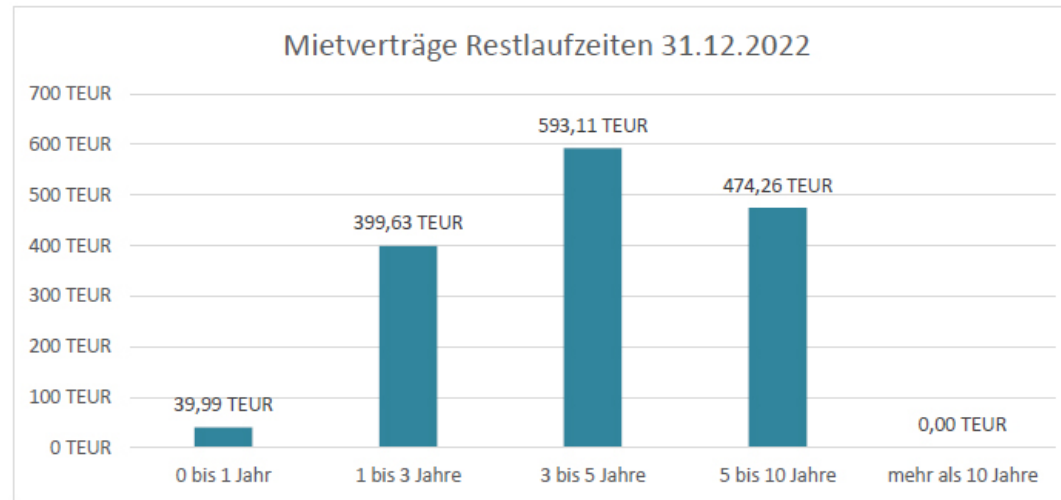
Unter Berücksichtigung der freistehenden Mietfläche von 135 m² im „Kauffmann-Areal“ und der freistehenden Fläche von 289 m² im Objekt Bühl beläuft sich der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand zum Geschäftsjahresende 2022 auf 96,25% und der auf die marktübliche Miete bezogene Vermietungsstand auf 96,59%. Zum 31.12.2022 bestehen bei einem Mieter erhebliche Mietrückstände aus vergangenen Betriebskostenabrechnungen.

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2022 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund TEUR 1.506,00. In Höhe von rund TEUR 39,99 weisen die Vertragsmieten zum Geschäftsjahresende 2022 Restlaufzeiten von weniger als einem Jahr auf, i.H.v. rund TEUR 992,75 Restlaufzeiten zwischen 1 und 5 Jahren und i.H.v. rund TEUR 474,26 bzw. TEUR 0,00 von mehr als 5 Jahren bzw. 10 Jahren, durchschnittlich 5,04 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	39,99	2,65%
1 bis 3 Jahre	399,63	26,52%
3 bis 5 Jahre	593,11	39,36%
5 bis 10 Jahre	474,26	31,47%
mehr als 10 Jahre	0,00	0,00%
Summe	1.506,00	100,00%



4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis

Die Beteiligungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR 349,70 erwirtschaftet.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung der von der Objektgesellschaft geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. TEUR 55,21 und der regulären Abschreibung i.H.v. TEUR 102,76 auf TEUR 149,20.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Ebersbach GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2022 und der Beteiligungsgesellschaft zustehende erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung der geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. TEUR 137,93 und der regulären Abschreibung in Höhe von TEUR 307,15 auf TEUR 497,70.

Das im Unternehmensverbund im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete und für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante operative Ergebnis beläuft sich auf in Summe TEUR 495,21.

Operatives Ergebnis in EUR	2022	2021
Erträge		
Erträge aus Sachwerten		0,00
Zinsen und ähnliche Erträge		501.183,44
davon Beteiligungserträge	501.383,44	616.562,07
sonstige betriebliche Erträge		0,00
davon Agio	0,00	0,00
Summe der Erträge		501.183,44
Aufwendungen		740.238,96



Operatives Ergebnis in EUR	2022	2021
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	-22.405,81	0,00
Verwaltungsvergütung	-67.441,43	-64.706,30
Verwahrstellenvergütung	-21.420,00	-21.420,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-15.632,60	-16.000,00
Sonstige Aufwendungen	-24.785,13	-72.683,12
davon Initialkosten	0,00	0,00
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	-151.684,97	-174.809,42
Ordentlicher Nettoertrag	349.698,47	565.429,54
Operatives Ergebnis		
Ordentlicher Nettoertrag	349.698,47	565.429,54
Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
Earnings before Interest & Taxes (EBIT)	349.698,47	565.429,54
nicht operative Erträge & Aufwendungen		
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00	-79.609,47
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten (Agio)	0,00	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	0,00	0,00
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	0,00	-79.609,47
Kapitaldienst		
Zinsaufwand Darlehen	0,00	0,00
Tilgung Darlehen	0,00	0,00
Kapitaldienst	0,00	0,00
Operatives Ergebnis	349.698,47	485.820,07
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften		
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-501.383,44	-616.562,07
Ergebnis aus operativer Tätigkeit		
Objektgesellschaften	646.896,15	750.918,31
Ergebnis Objektgesellschaften	145.512,71	134.356,25
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	495.211,18	620.176,31

Cash-Flow

Die Entwicklung des Cash-Flows stellt sich wie folgt dar:

Cash-Flow in EUR	2022	2021
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	495.211,18	620.176,31
sonstige Erträge & Aufwendungen	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	495.211,18	176.479,11
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-1.343,29	-80,97
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	0	0
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-1.343,29	-80,97
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	2.973,50
Auszahlungen Ausschüttungen	-337.537,95	-201.416,22
Sonstige Ein- & Auszahlungen		
Kommanditkapital	-22.784,72	-13.000,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	-360.322,67	-211.442,72
Darlehensaufnahmen/-tilgungen	-265.740,58	-290.730,42
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	-265.740,58	-290.730,42
Summe Ein- & Auszahlungen	218.220,43	294.401,31
Anfangsbestand Kasse	896.669,79	602.268,48
Summe Ein- & Auszahlungen	218.220,43	294.401,31
Endbestand Kasse	1.114.890,22	896.669,79

Ausschüttungen

Gemäß Gesellschaftsvertrag¹⁸ beginnt die Ausschüttungsberechtigung mit dem siebten Kalendermonat nach vollständiger Einzahlung zzgl. Agio der von den betreffenden Treugebern (Anlegern) gezeichneten Beteiligungssummen.

Im Geschäftsjahr 2022 sind für 237 Treugeber die vorstehenden Voraussetzungen eingetreten gewesen und an die betreffenden Treugeber (Anleger) wurden insgesamt 234.990,88 EUR als monatliche Abschlagszahlungen für die Monate Januar bis Dezember geleistet. Das entspricht einer Ausschüttungsrendite i.H.v. 2,00 % (Januar bis einschließlich August) bzw. 3,00% (September bis Dezember) bezogen auf das jeweils ausschüttungsberechtigte Kapital.

¹⁸ Vgl. § 19 Gesellschaftsvertrag, Entnahmen (Ausschüttungen)

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen maßgebliche und im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete operative Gesamtergebnis beläuft sich auf EUR 495.211,18¹⁹. Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung wird die Geschäftsführung der Gesellschaft vorschlagen, eine Gesamtausschüttung von 4,00 % bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kapital - unter Anrechnung der Vorabauszahlungen von laufend 2,00 % bzw. 3,00 % (ab September 2022) - 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

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.

¹⁹ Vgl. Seite 38 f., Operatives Ergebnis

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.²⁰ (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 2022 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.

Im laufenden Geschäftsjahr 2023 finden aktuell Auszahlungen von 3,00 % auf das ausschüttungsberechtigte Kapital statt. Hier bleibt aber die weitere wirtschaftliche Entwicklung unserer Mieter und Beteiligungsgesellschaften/Fondsbeiträge abzuwarten. Wir prüfen aktuell eine mögliche Erhöhung der laufenden Auszahlungen auf 4,00 % ab August 2023.

²⁰ Vgl. S. 34, Gesamtinvestitionskapital



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

Schorndorf/Winterbach, am 27.06.2023

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH

gez. Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

gez. Heinz Centini

gez. Jörg Schielein

3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Winterbach, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Schorndorf/Winterbach, den 27.06.2023

GF Zweite Beteiligungs-GmbH

GF Treuhand GmbH

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 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus



Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolosen Handlungen kollusives 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 dieser Systeme 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer 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 2022 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 27. Juni 2023

KMS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Stuttgart)

Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer

Philipp Lupp, Wirtschaftsprüfer

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (Hamburg)

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

Mathias Klattenberg, Wirtschaftsprüfer