



**FLEX** fonds

— seit 1989 —

*Wir schaffen Werte!*



**FLEX FONDS SELECT 1**  
JAHRESBERICHT 2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>1</b>
<b>1. Jahresabschluss 2016</b>	<b>2</b>
1.1. Bilanz zum 31.12.2016	2
1.2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.–31.12.2016	4
1.3. Anhang für das Geschäftsjahr 2016	5
<b>2. Lagebericht für das Jahr 2016</b>	<b>13</b>
2.1. Grundlagen der Gesellschaft	13
2.2. Wirtschaftsbericht	14
2.3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	18
2.4. Tätigkeitsbericht	20
<b>3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>27</b>
<b>4. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>28</b>

# Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,  
sehr geehrter Anleger,

erstmalig erhalten Sie mit dem Jahresbericht 2016 neben Jahresabschluss und Lagebericht auch noch weitergehende Informationen zur Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft „FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG“ (FS1). Für das Rumpfgeschäftsjahr 2015 wurde kein gesonderter Jahresbericht erstellt. Die Vertriebsgenehmigung wurde am 28. Juni 2016 erteilt, zu diesem Zeitpunkt haben Platzierung und die Investitionsphase der Beteiligungsgesellschaft begonnen.

Per Mai 2017 wurden EUR 3,02 Mio. Eigenkapital platziert, so dass die Investition des Geschäftszentrums in Bühl (Landkreis Baden-Baden) in Höhe von insgesamt EUR 6,25 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Das Objekt wurde im November 2016 käuflich erworben. Es verfügt über eine Mietfläche von 2.622 m<sup>2</sup> und ist zu 100% vermietet. Die Mieten werden pünktlich und in voller Höhe bezahlt.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind – aufgrund der Wartefrist von sechs Monaten – zunächst keine Ausschüttungen vorgesehen. Für das Geschäftsjahr 2016 beträgt das steuerliche Ergebnis -4,15%, bezogen auf das eingebrachte Beteiligungskapital bei einem operativen Ergebnis von EUR -36.300. Dieses Ergebnis führt zu einer steuerlichen Begünstigung bei allen Anlegern, die im Jahr 2016 beigetreten sind.

Im Jahr 2017 plant die Geschäftsleitung den Erwerb weiterer interessanter und attraktiver Objekte. Ob das Geschäftszentrum in Laupheim zum Erwerb tauglich ist, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilbar. Wir schätzen die Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft weiterhin positiv ein.

Schorndorf, im Juni 2017



Gerald Feig



Achim Bauer

# 1. Jahresabschluss 2016

## 1.1. Bilanz zum 31.12.2016

### AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>Investmentanlagevermögen</b>		
1. Beteiligungen	1.301.617,44	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	814.053,20	4.971,14
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	150.911,79	0,00
<b>Summe Aktiva</b>	<u><u>2.266.582,43</u></u>	<u><u>4.971,14</u></u>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rückstellungen	32.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.126,74	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.007.475,41	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	1.341.000,00	5.000,00
b) Verlustvortrag	-469,70	0,00
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-183.550,02	-469,70
<b>Summe Passiva</b>	<b><u>2.266.582,43</u></b>	<b><u>4.971,14</u></b>

## 1.2. Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>I. Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	66.800,00	0,00
Summe der Erträge	<u>66.800,00</u>	<u>0,00</u>
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	7.475,41	0,00
b) Verwaltungsvergütung	17.801,41	0,00
c) Verwahrstellenvergütung	11.067,00	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17.000,00	0,00
a) Sonstige Aufwendungen	197.006,20	469,70
Summe der Aufwendungen	<u>250.350,02</u>	<u>469,70</u>
3. Ordentlicher Nettoertrag	<u>-183.550,02</u>	<u>-469,70</u>
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-183.550,02</u>	<u>-469,70</u>
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-183.550,02</u>	<u>-469,70</u>

## 1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2016

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und der delegierten Verordnung (EU) Nr.231/2013 aufgestellt. Eine weitere Aufstellungsgrundlage war der Gesellschaftsvertrag.

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

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

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

Auf Grund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) wurden, sofern notwendig, auch die Vorjahreswerte angepasst. Ein Vergleich mit dem Jahresabschluss des Vorjahres ist damit nicht möglich.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname  
laut Registergericht: FLEX Fonds Select 1  
geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Firmensitz  
laut Registergericht: Schorndorf  
Registereintrag: 22.04.2015  
Registergericht: Stuttgart  
Register-Nr.: HRA 730915

### III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Die laufende Buchführung wird in der funktionalen Währung EUR geführt.

### IV. Angaben zur Bilanz

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

Die aus der Bilanz ersichtlichen Pflichteinlagen betragen EUR 1.341.000,00 und die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen in Höhe von bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

	Kapitalkonto I	Kapitalkonto II	Kapitalkonto III	
	Pflichteinlage in EUR	Ergebnisanteile in EUR	Entnahmen in EUR	in EUR
<b>31. Dezember 2015</b>	<b>5.000,00</b>	<b>-469,70</b>	<b>0,00</b>	<b>4.530,30</b>
Einlagen	1.336.000,00			1.336.000,00
Entnahmen			0,00	0,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-183.550,02		-183.550,02
<b>31. Dezember 2016</b>	<b>1.341.000,00</b>	<b>-184.019,72</b>	<b>0,00</b>	<b>1.156.980,28</b>

### Außenhaftung

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

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

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

### Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2016

	Gesamtbetrag		davon mit einer Restlaufzeit		
	in EUR in TEUR	bis 1 Jahr in EUR in TEUR	mehr als 1 Jahr in EUR in TEUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre in EUR in TEUR	mehr als 5 Jahre in EUR in TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	70.126,74 0,00	70.126,74 0,00	70.126,74 0,00	0,00 0,00	0,00 0
2. Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	1.007.475,41 0,40	1.007.475,41 0,40	1.007.475,41 0,40	0,00 0,00	0,00 0,00
<b>SUMME</b> <b><i>Vorjahr</i></b>	<b>1.077.602,15</b> <b>0,40</b>	<b>1.077.602,15</b> <b>0,40</b>	<b>1.077.602,15</b> <b>0,40</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>	<b>0,00</b> <b>0,00</b>

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i. H.v. EUR 4.936.402,37 durch die Übernahme der gesamtschuldnerischen Mithaftung nach § 421 ff. BGB für die Verpflichtungen aus Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen.

### Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR	Ergebnis 2016 in EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,030 %	102.892,24	52.197,37



## 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 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. 3 e KARBV gesondert erläutert.

<b>Wesentliche Erträge:</b>	<b>EUR</b>	<b>0,00</b>
<b>Wesentliche Aufwendungen:</b>		
Kosten für Eigenkapitalbeschaffung und Agio	EUR	177.020,00
Verwaltungsvergütung für FLEX Fonds Invest AG	EUR	17.801,41

Die **Gesamtkostenquote** nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3 a KARBV der laufenden Kosten i. H.v. EUR 70.751,71 beträgt 6,70% bezogen auf den Nettoinventarwert und unter Berücksichtigung von Initialkosten i. H.v. rund EUR 110.220,00 17,13% bezogen auf den Nettoinventarwert.

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 17.801,41. Diese Kosten wurden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Überdies gibt es keine zusätzlichen bzw. performanceabhängigen Vergütungen.

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

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

### Vermögensaufstellung 31.12.2016

	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
<b>I. Beteiligung an Gesellschaften</b>			
<b>1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b>			
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.201.038,67		
<b>Summe Beteiligung an Immobiliengesellschaften</b>		<b>1.201.038,67</b>	<b>113,69%</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben	814.053,20		
<b>Summe Liquiditätsanlagen</b>		<b>814.053,20</b>	<b>77,06%</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Beteiligungs-/Objektgesellschaften	150.911,79		
<b>Summe sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>150.911,79</b>	<b>14,29%</b>
<b>SUMME VERMÖGEN</b>		<b>2.166.003,66</b>	<b>205,04%</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen	70.126,74		
2. sonstigen Verbindlichkeiten	1.007.475,41		
4. anderen Verbindlichkeiten	32.000,00		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>1.109.602,15</b>	<b>105,04%</b>
<b>SUMME SCHULDEN</b>		<b>1.109.602,15</b>	<b>105,04%</b>
<b>VI. Nettoinventarwert (NAV)</b>		<b>1.056.401,51</b>	<b>100,00%</b>

## 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 die FLEX Fonds Capital AG, Schorndorf.

Vorstand: Herr Gerald Feig (Vorsitzender), Schorndorf  
Herr Achim Bauer, Schorndorf

Die Vorstände sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt EUR 17.000,00.

## VII. Zusätzliche Angaben

Die Gesellschaft ist ein Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches und hat im Anhang des Jahresabschlusses (§ 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 2 KAGB) ergänzende Angaben gemäß § 25 Abs. 3 bis 5 KARBV aufzunehmen.

Der Anhang ist um eine **Vermögensaufstellung** (§ 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 KAGB, § 25 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 10 KARBV) zu ergänzen:

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

in EUR

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-183.550,02
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-183.550,02
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

### Entwicklungsrechnung

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

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

<b>Vergütung an Risktaker</b>	EUR	<b>269.728,88</b>
davon Führungskräfte	EUR	139.292,58
davon andere Risktaker	EUR	130.436,30

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV erfolgten im Geschäftsjahr keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes.

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

Zum 31.12.2016 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 111,61 % bezogen auf den Nettoinventarwert, die auf die von der Gesellschaft gehalten Anteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG entfallen.

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

#### B Kommanditisten

EUR

##### I. Wert des Eigenkapitals

zu Beginn des Geschäftsjahres 4.530,30

1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	1.336.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-183.550,02
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00

##### II. Wert des Eigenkapitals

am Ende des Geschäftsjahres 1.156.980,28

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 2016 waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

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

Leverage ist nach der Definition des KAGB jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Unter der Voraussetzung marktüblicher Konditionen sind Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 150,00% des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, das nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Treugebern (Anlegern) zu tragenden Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Investitionszwecke zur Verfügung steht, zulässig. Bei der Ermittlung des Leverages sind die ggf. mittelbar über Objekt- und Projektgesellschaften aufgenommenen Darlehen entsprechend anteilig zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der von den Treugebern (Anlegern) gemäß den Anlagebedingungen zu tragenden Initialkosten i.H.v. 10,35% bezogen auf das gezeichnete Kapital beläuft sich das aggregierte und noch nicht eingeforderten zugesagte Kapital zum 31.12.2016 auf rund EUR 1,20 Mio.. Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2016 auf insgesamt rund EUR 5,65 Mio.. Die Leveragequote beträgt zum 31.12.2016 469,90%.

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

<b>Mitarbeitervergütungen</b>	EUR	<b>1.057.312,20</b>
davon feste Vergütung	EUR	1.057.312,20
davon variable Vergütung	EUR	0,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG		15
Höhe des gezahlten Carried Interest	EUR	0,00

## Leverage zum 31.12.2016

Leverage zum 31.12.2016	Betrag in EUR		Summe in EUR
<b>Gezeichnetes Kapital</b>			1.341.000,00
Initialkosten	10,35 %		-138.793,50
<b>aggregiertes/eingefordertes Kapital</b>			1.202.206,50
Gesellschafterdarlehen	100,00%	1.007.475,41	1.007.475,41
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	94,03%	4.936.402,37	4.641.699,15
<b>SUMME KREDITE</b>			<b>5.649.174,56</b>
<b>in % aggregiertes/eingefordertes Kapital</b>			<b>469,9005%</b>

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

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

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

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

### Vergleichende Dreijahresübersicht

(§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB i. V. m. §§ 25 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. Satz 1 Nr. 5, 14 KARBV)

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert <sup>1)</sup>
	in EUR	in EUR
2016 <sup>2)</sup>	1.073.401,51	8.004,49

### 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 1.341.000,00 beträgt:

Anteilswert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.004,49
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 49 (Vj. Stück 3)

**Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)** ist die FLEX Fonds Invest AG. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i. H. v. TEUR 17,80 (Vj.: TEUR 0,00).

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

Im Berichtsjahr haben sich keine wesentlichen Änderungen nach § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 KAGB ergeben.

### VIII. Nachtragsbericht

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2016 und dem Datum dieser Berichterstattung sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hätten beeinflussen können.

<sup>1)</sup> bezogen auf einen Kommanditanteil i. H. v. EUR 10.000,00 und das jeweils zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kommanditkapital

<sup>2)</sup> Die Gesellschaft hat den Geschäftsbetrieb mit Vertriebsgestattung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 28.06.2016 erst im Geschäftsjahr 2016 aufgenommen.

## Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen (gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 – 10 KARBV)

### Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Geschäftshaus Bühl
<b>Firma und Rechtsform</b>	<b>FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH &amp; Co. KG</b>
Sitz	73614 Schorndorf, Friedensstr. 13–15
Beteiligungsquote	94,03 %
Wirtschaftlicher Übergang	01.11.2016
Land	Deutschland
PLZ	77815
Ort	Bühl
Straße	Hauptstraße 83–85
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.11.2016
a) Grundstücksgröße	1.495,00 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2013/2014
d) Gebäudenutzfläche	2.622,40 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote	0,00 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00 %
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	89,50
h) Fremdfinanzierungsquote	86,64 %
i) Verkehrswert (Immobilie) in EUR	6.121.427,93
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n. a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n. a.

**Ergänzende Angaben zu Beteiligungen** (§ 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB i.V.m. § 158 Satz 2 i.V.m. § 148 Abs. 2 KAGB)

**Unmittelbare Beteiligungen**

**FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG, Schorndorf**

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsverm. in %
Gesellschaftskapital	102.892,24		
Beteiligungsquote	94,03 %		
erworben am:	01.11.2016		
Verkehrswert/Kaufpreis		1.201.038,67	113,69 %
<b>SUMME</b>		<b>1.201.038,67</b>	<b>113,69 %</b>

Schorndorf, am 27. Juni 2017

Die Geschäftsführer der GF Beteiligungs-GmbH



Gerald Feig

Der Vorstand der FLEX Fonds Capital AG



Gerald Feig



Achim Bauer

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 KARBV

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Entwicklung der		Stand zum 01.01.2016 in EUR	Zugang/ Abgang in EUR	Umbuchung in EUR	Abschreibung/ Zuschreibung in EUR	Stand zum 31.12.2016 in EUR
0170 00	Anzahl. immaterielle VermG (historisch)	Ansch-/Herst-K	Abschreibung		51.114,01			51.114,01
			<b>Buchwerte</b>		<b>51.114,01</b>			<b>51.114,01</b>
0171 00	Anzahl. Immaterielle VermG	Ansch-/Herst-K	Abschreibung		51.114,01			51.114,01
			<b>Buchwerte</b>		<b>51.114,01</b>			<b>51.114,01</b>
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl (historisch)	Ansch-/Herst-K	Abschreibung		1.250.503,43			1.250.503,43
			<b>Buchwerte</b>		<b>1.250.503,43</b>			<b>1.250.503,43</b>
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K	Abschreibung		1.250.503,43			1.250.503,43
			<b>Buchwerte</b>		<b>1.250.503,43</b>			<b>1.250.503,43</b>
<b>SUMME</b>					2.603.234,88			2.603.234,88
					<b>2.603.234,88</b>			<b>2.603.234,88</b>
0170 00	Anzahl. immaterielle VermG (historisch)							
17000001	AK Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	30.11.2016	AHK Keine AfA Absch BW		51.114,01			51.114,01
		0,00			<b>51.114,01</b>			<b>51.114,01</b>
<b>SUMME</b>	<b>Anzahl. immaterielle VermG (historisch)</b>		AHK Absch BW		51.114,01			51.114,01
					<b>51.114,01</b>			<b>51.114,01</b>
0171 00	Anzahl. immaterielle VermG							
17000002	VKW Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	30.11.2016	AHK Keine AfA Absch BW		51.114,01			51.114,01
		0,00			<b>51.114,01</b>			<b>51.114,01</b>
<b>SUMME</b>	<b>Anzahl. immaterielle VermG</b>		AHK Absch BW		51.114,01			51.114,01
					<b>51.114,01</b>			<b>51.114,01</b>
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl (historisch)							
80000001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016	AHK Keine AfA Absch BW		1.250.503,43			1.250.503,43
		0,00			<b>1.250.503,43</b>			<b>1.250.503,43</b>
<b>SUMME</b>	<b>Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl (historisch)</b>		AHK Absch BW		1.250.503,43			1.250.503,43
					<b>1.250.503,43</b>			<b>1.250.503,43</b>
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl							
80000002	VKW FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016	AHK Keine AfA Absch BW		1.250.503,43			1.250.503,43
		0,00			<b>1.250.503,43</b>			<b>1.250.503,43</b>
<b>SUMME</b>	<b>Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl</b>		AHK Absch BW		1.250.503,43			1.250.503,43
					<b>1.250.503,43</b>			<b>1.250.503,43</b>

## 2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

### 2.1. Grundlagen der Gesellschaft

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

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

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

Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19.02.2016. Daneben hat die Gesellschaft die Anlagebedingungen in der Fassung vom 06.04.2016 zu beachten.

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 sowie aus der Beteiligung an Spezial-AIF Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen inklusive Kapitalrückzahlung an die Anleger vorzunehmen.

Zur Erreichung dieses Anlageziels wird die Gesellschaft unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen die ihr zu Investitionszwecken zur Verfügung stehenden Mittel

- zu mindestens 60,00% des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000,00 die zu gewerblichen Zwecken

nutzbar sind, über eine vermietbare Fläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> verfügen und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind („Gewerbeimmobilien“),

- bis zu 30,00% des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu Wohnzwecken mit mindestens 4 Wohneinheiten nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 20.000 Einwohnern gelegen sind („Wohnimmobilien Deutschland“),
- bis zu 10,00% des Wertes der Gesellschaft können in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Spezial-AIF gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 6 KAGB, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen,
- bis zu 10,00% des Wertes der Gesellschaft in auf die Währung Euro lautende Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- bis zu 20,00% des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

investieren.

Dem von der Gesellschaft verfolgten Konzept entsprechend, Investitionen erst mit dem Zugang der Kapitaleinlagen zu tätigen (Open-Pool), hat die Gesellschaft zum Geschäftsjahresende noch nicht alle geplanten Investitionen durchgeführt bzw. wird diese in den kommenden Geschäftsjahren 2018 und 2019 in Abhängigkeit des Platzierungsverlaufs und den Kapitaleinzahlungen durchführen.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen soll planmäßig über das Beteiligungskapital und über die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen. Die Fremdmittelaufnahme ist durch die Regelung des § 263 Abs. 1 KAGB und die Anlagebedingungen auf eine Höhe von bis zu 150% des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, das nach Abzug von von den Anlegern zu tragenden Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Investitionen zur Verfügung steht, beschränkt.

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

Während der Bewirtschaftungsphase erzielt die Gesellschaft planmäßig Einnahmen aus den getätigten Investitionen. In der Bewirtschaftungsphase fallen des Weiteren jährliche Ausgaben für die Komplementärvergütung, die Fondsverwaltung, die Treuhandvergütung, die Steuerberatung und andere bezogene Dienstleistungen an. Daneben bedient die Gesellschaft den Kapitaldienst der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

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

Die Gesellschaft hat mit der Vertriebsgestattung im Geschäftsjahr 2016 den Geschäftsbetrieb aufgenommen und mit der Einwerbung von Eigenkapital (Kommanditkapital) begonnen. Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31.12.2016 46 Treugeber mit einem gezeichneten und voll eingezahltem Kapital i. H. v. EUR 1,34 Mio. an der Gesellschaft beteiligt.

Gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin bestehen zum 31.12.2016 Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 1.007,48.

Im November 2016 hat die Beteiligungsgesellschaft die erste Investition getätigt und mittelbar über den Erwerb von 94,03 % der Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG das in Bühl (Landkreises Rastatt, Baden-Württemberg) gelegene Geschäftshaus Bühl erworben.

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

Die Fondsgesellschaft ist als extern verwalteter Alternativer Investmentfonds (Publikums-AIF) i.S.d. KAGB nach §23 KARBV i. V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 und Abs. 2 KAGB dazu verpflichtet, den Jahresabschluss um einen Lagebericht zu erweitern.

## 2.2. Wirtschaftsbericht

### 2.2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Konjunkturelles Umfeld

Der Wachstumskurs in Deutschland setzte sich in 2016 weiter fort. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,9% gegenüber dem Vorjahr auf EUR 3.132,7 Mrd., was einer Leistung von EUR 37.866 je Kopf der Bevölkerung entspricht<sup>3)</sup>.

Durch die anhaltende Zuwanderung an Flüchtlingen, aber auch und gerade durch die Wanderungsbewegungen innerhalb der europäischen Union wuchs die Bevölkerung im Bundesgebiet auf 82.731.000 Menschen an. Der Arbeitsmarkt zeigte sich sehr robust. Die Beschäftigung stieg auf ein Allzeithoch mit 43.475.000 im Inland. Die Erwerbslosenquote sank weiter auf 3,9%<sup>4)</sup>. Die Kaufkraft der Bevölkerung wuchs entsprechend; die öffentlichen Haushalte verzeichneten Überschüsse.

<sup>3)</sup> Quelle: Stat. Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

<sup>4)</sup> Quelle: Stat. Bundesamt, ILO-Arbeitsmarktstatistik

Diesen positiven Signalen standen jedoch weiterhin Unsicherheiten gegenüber. War in den Vorjahren die Staatsverschuldungskrise beherrschend, machten zunehmend die Geldpolitik der EZB und die anhaltende Niedrigzins-Phase sowie die Entscheidung der Briten zum Austritt aus der Europäischen Gemeinschaft Sorgen.

#### Markt für AIF-Publikums-Gesellschaften

Der bereits in 2015 festgestellte Trend zu einer abnehmenden Bereitschaft, in klassische Produkte zur Altersvorsorge zu investieren, setzte sich fort. Investmentfonds und Direktinvestitionen in fremd- sowie selbstgenutzte Immobilien standen weiterhin im Fokus der Anleger<sup>5)</sup>.

Aufgrund einer gestiegenen Inflationserwartung und zugleich anhaltend niedriger Zinsen, ist in 2017 von einer negativen realen Verzinsung bzw. negativen Umlaufrendite am Rentenmarkt auszugehen. Diese sollte bei privaten Anlegern wie bei institutionellen Investoren das Interesse an Sachwertbeteiligungen konstant halten oder gar erhöhen.

Dementsprechend rechnet der Branchenverband bsi mit einem leicht ansteigenden Volumen von rund EUR 1,4 Mrd. Emissionskapital in geschlossenen Produkten für das Jahr 2017<sup>6)</sup>.

#### Analyse des Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2016 war durch den mit Vertriebszulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 28.06.2016 aufgenommenen Geschäftsbetrieb, die Einwerbung von Eigenkapital (Platzierungsphase) und der Prüfung geeigneter Investitionsobjekte sowie von den damit einhergehenden Aufwendungen geprägt. Zum Geschäftsjahresende 2016 lag das platzierte und gezeichnete Kapital mit EUR 1,34 Mio. hinter den Erwartungen der Gesellschaft zurück.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft konkret zwei Investitionsmöglichkeiten geprüft und mit Datum vom 01.11.2016 (Lasten-Nutzen-Wechsel) mittelbar über den Erwerb von 94,03% der Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG ein in Bühl (Landkreises Rastatt, Baden-Württemberg) gelegenes Geschäftshaus zu Gesamtinvestitionskosten i. H. v. rund EUR 6,25 Mio. erworben.

Der Erwerb des Geschäftshauses Bühl erfolgte neben der mittelbaren Aufnahme eines Darlehens i. H. v. EUR 4,95 Mio. u. a. durch die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens der geschäftsführenden Kommanditistin i. H. v. EUR 1,00 Mio. (Stand 31.03.2017: EUR 0,00).

Zum Geschäftsjahresende 2016 befand sich die das Objekt „Bühl“ noch in der Übergabe- und Abrechnungsphase mit dem Voreigentümer.

Die Mietauslastung des Geschäftshauses Bühl beträgt zum 31.12.2016 100,00%. Die Mietzahlungen gingen frist- und vertragsgerecht bei der Gesellschaft ein. Von Mietausfällen war die Gesellschaft im Jahr 2016 nicht betroffen.

<sup>5)</sup> Quelle: DSGV, Vermögensbarometer 2015

<sup>6)</sup> Quelle: Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V.



## 2.2.2. Lage des Unternehmens

Im Berichtsjahr sind der Gesellschaft 46 Treugeber mit einem gezeichneten und voll eingezahltem Kapital i. H. v. EUR 1,34 Mio. beigetreten. Darüber hinaus waren die drei Gründungsgesellschafter mit EUR 5.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

Zur Finanzierung der Investition „Geschäftshaus Bühl“ hat die geschäftsführende Kommanditsitin der Beteiligungsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. EUR 1,00 Mio. gewährt. Einschließlich aufgelaufener Zinsen beläuft sich der Darlehensstand zum 31.12.2016 auf EUR 1,07 Mio..

Zum Geschäftsjahresende 2016 hält die Gesellschaft eine Beteiligung an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG i. H. v. TEUR 1.201,04, Bankguthaben i. H. v. TEUR 814,05 und sonstige Vermögensgegenstände i. H. v. TEUR 150,91 in ihrem Portfolio. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt. Das Fondsvermögen beläuft sich zum 31.12.2016 auf TEUR 2.166,00 und nach Abzug der Schulden der Nettoinventarwert auf TEUR 1.056,40.

### a) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2016 der Gesellschaft war im Wesentlichen durch die Aufnahme des Geschäftsbetriebs, der Platzierungs- und Investitionstätigkeit sowie der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT) i. H. v. TEUR ./ 183,55 das dem realisierten Ergebnis entspricht, erzielt. Das Ergebnis wurde insbesondere durch die mit der Platzierungs- und Investitionsphase einhergehenden Initialkosten i. H. v. TEUR 177,02 belastet.

Ertragslage	31.12.2016	31.12.2015
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
- davon Beteiligungserträge	0,00	0,00
sonstige betriebliche Erträge	66.800,00	0,00
- davon Agio	66.800,00	0,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>66.800,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-7.475,41	0,00
Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-17.801,41	0,00
Verwahrstellenvergütung	-11.067,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.000,00	0,00
Sonstige Aufwendungen	-197.006,20	-469,70
- davon Initialkosten	-177.020,00	0,00
- davon investitionsnahe Aufwendungen	-1.035,90	0,00
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-250.350,02</b>	<b>-469,70</b>
<b>ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-183.550,02</b>	<b>-469,70</b>
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-183.550,02</b>	<b>-469,70</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-183.550,02</b>	<b>-469,70</b>

### Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft im wesentlichen Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage (Agio) i.H.v. EUR 68.800,00 erzielt.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft einschließlich der über die Kapitalverwaltungsgesellschaft abzurechnenden Vergütung der Treuhandkommanditistin i.H.v. 0,125% eine Vergütung i.H.v. 0,925% bezogen auf das zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kapital. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. EUR 17.801,41 (Vj.: EUR 0,00) angefallen.

Verwaltungs- vergütungen	2016	2015
Verwalterhonorar	0,00	0,00
Facility-Management		
Verwaltungsgebühr KVG	-17.801,41	0,00
- davon Treuhand- vergütung	-1.987,30	0,00
<b>Verwaltungsvergütungen</b>	<b>-17.801,41</b>	<b>0,00</b>

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals belaufen sich auf insgesamt TEUR 177,02 (Vj.: TEUR 0,00).

Initialkosten	2016	2015
Agio (Eigenkapitalbeschaffung)	66.800,00	0,00
Eigenkapitalbeschaffung	110.220,00	0,00
Finanzierungsvermittlungsgebühr	0,00	0,00
Konzeptionsgebühr	0,00	0,00
<b>Initialkosten</b>	<b>177.020,00</b>	<b>0,00</b>

### b) Finanzlage

Zum Stichtag waren EUR 1,34 Mio. (Vj.: EUR 0,05 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben und eingezahlt. Im Berichtsjahr hat sich das eingezahlte Kapital (Netto-Kapitaleinlage) um EUR 1,34 Mio. erhöht.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2016	2015
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	1.341.000,00	5.000,00
ausstehende Einlagen (nominal)	0,00	0,00
<b>Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)</b>	<b>1.341.000,00</b>	<b>5.000,00</b>
<b>Kapitaleinzahlungen in 2016</b>	<b>1.336.000,00</b>	

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag TEUR 814,05 (Vj.: TEUR 5,00).

Gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin bestehen Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 1.007,48 (Vj.: TEUR 0,00). Der im Geschäftsjahr 2016 geleistete Zinsaufwand beläuft sich auf TEUR 7,48 (Vj.: TEUR 0,00).

Zum 31.12.2016 belaufen sich die Barmittel & Barmitteläquivalente der Gesellschaft auf TEUR 814,05 (Vj.: TEUR 4,97). Die Nettoverschuldung beträgt zum 31.12.2016 TEUR 193,42.

Nettoverschuldung	2016	2015
Barmittel & Barmitteläquivalente	814.053,20	4.971,14
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-1.007.475,41	0,00
<b>Nettoverschuldung (Guthaben)</b>	<b>-193.422,21</b>	<b>4.971,14</b>

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 75,13% (Vj.: 0,00%) bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

Verschuldungsgrad	2016	2015
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter	1.007.475,41	0,00
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	1.341.000,00	5.000,00
<b>Verschuldungsgrad in %</b>	<b>75,13%</b>	<b>0,00%</b>

### Operatives Ergebnis und Cash-Flow

Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen sowie nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. zusammen TEUR 111,26 (Vj.: EUR 0,00) und nach Abzug des Zinsaufwandes i.H.v. TEUR 7,48 (Vj.: EUR 0,00) ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./. 72,29 (Vj.: EUR ./. 469,70) erwirtschaftet.

Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital belaufen sich auf TEUR 109,16.

Für den Erwerb der Beteiligung an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG hat die Gesellschaft einschließlich Erwerbsnebenkosten TEUR 1.250,50 aufgewendet. Für die Prüfung eines nicht realisierten Immobilienerwerbs sind im Geschäftsjahr 2016 Due-Diligence-Aufwendungen i.H.v. TEUR 51,11 angefallen. Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten beliefen sich im Berichtsjahr unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage (Agioeinzahlungen Treugeber) auf TEUR 110,22.

Aus den Kapitaleinzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 TEUR 1.336,00 zugegangen.

Im Rahmen der Aufnahme des Geschäftsbetriebs hat die geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft im Berichtsjahr ein Gesellschafterdarlehen i.H.v. TEUR 1.000,00 gewährt. An die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG wurde ein Zwischenfinanzierungsdarlehen für die Vorfinanzierung von Investitionsaufwendungen i.H.v. TEUR 150,91 ausgereicht.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich im Berichtszeitraum um TEUR 809,08 erhöht und beläuft sich zum 31.12.2016 auf TEUR 814,05.

**Operatives Ergebnis und Cash-Flow**

**2016**

<b>ordentlicher Nettoertrag<sup>7)</sup> (Ergebnis vor Steuern, EBT)</b>		<b>-185.550,02</b>
Zinsaufwand aus Kreditaufnahmen		7.475,41
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>-176.074,61</b>
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	1.035,90	
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	110.220,00	
<b>Summe nicht operative Erträge &amp; Aufwendungen</b>		<b>111.255,90</b>
Zinsaufwand Darlehen	-7.475,41	
Tilgung Darlehen	0,00	
<b>Kapitaldienst</b>		<b>-7.475,41</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>-72.294,12</b>
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	0,00	
Ein- & Auszahlungen Working Capital	109.161,31	
<b>Liquiditätszu- &amp; -abführungen</b>		<b>109.161,31</b>
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-1.302.653,34	
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-110.220,00	
<b>Ein- &amp; Auszahlungen Investitionen &amp; Initialkosten</b>		<b>-1.412.873,34</b>
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	1.336.000,00	
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen	0,00	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	
<b>Ein- &amp; Auszahlungen Kommandit- &amp; Eigenkapital</b>		<b>1.336.000,00</b>
Darlehensaufnahmen	1.000.000,00	
Ein- & Auszahlungen Zwischenfinanzierungen	-150.911,79	
<b>Summe Ein- &amp; Auszahlung Finanzierungen</b>		<b>849.088,21</b>
<b>Anfangsbestand Kasse</b>		<b>4.971,14</b>
Summe Ein- & Auszahlungen		809.082,06
<b>Endbestand Kasse</b>		<b>814.053,20</b>

**c.) Vermögenslage**

Im Anlagevermögen werden Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände (Due Diligence-Kosten) i.H.v. TEUR 51,11 und eine Beteiligung an einer inländischen Immobiliengesellschaft i.H.v. TEUR 1.250,50 ausgewiesen. Die Beteiligungen sind zum Verkehrswert angesetzt.

<b>Beteiligungen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	51.114,01	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.250.503,42	0,00
<b>Beteiligungen</b>	<b>1.301.617,44</b>	<b>0,00</b>

<sup>7)</sup> vgl. a. Seite 4, Gewinn- und Verlustrechnung

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 814,05 (Vj.: TEUR 4,97).

<b>Barmittel &amp; Barmitteläquivalente</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Barmittel und Barmitteläquivalente	814.053,20	4.971,14

Gegenüber der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG bestehen Forderungen aus der Vorfinanzierung von Investitionsaufwendungen i. H. v. TEUR 150,91.

<b>Forderungen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Forderungen	150.911,79	0,00

Das Eigenkapital beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 1.156,98 (Vj.: TEUR 4,53) und ergibt sich im Wesentlichen aus den Kapitalanteilen i. H. v. TEUR 1.341,00 (Vj.: TEUR 5,00), und dem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. TEUR ./ 183,55 (Vj.: TEUR ./ 0,47).

<b>Eigenkapital</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kapitalanteile	1.341.000,00	5.000,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	0,00	0,00
Verlustvortrag	-469,70	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	-183.550,02	-2.180.349,38
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.156.980,28</b>	<b>4.530,30</b>

<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Eigenkapital	1.156.980,28	4.530,30
Bilanzsumme	2.266.582,43	4.971,14
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>51,05%</b>	<b>91,13%</b>

Die Eigenkapital-Quote beläuft sich zum 31.12.2016 auf 51,05 % (Vj.: 91,13 %).

Zum 31.12.2016 belaufen sich die Rückstellungen für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung auf in Summe TEUR 32,00 (Vj.: TEUR 0,00) und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf TEUR 70,13 (Vj.: TEUR 0,04).

<b>Rückstellungen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rückstellungen für Steuerberatung	15.000,00	0,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	17.000,00	0,00
<b>Rückstellungen</b>	<b>32.000,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	70.126,74	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>70.126,74</b>	<b>0,00</b>

## 2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 2.3.1 Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft das Geschäfts- und Bürohaus Bühl mit einem Gesamtinvestitionsaufwand i. H. v. rund EUR 6,25 Mio. erworben.

Der Fonds befindet sich derzeit in Platzierung.

Das Geschäftsmodell des FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sieht vor, Eigenkapital i. H. v. ca. EUR 17,00 Mio. einzuwerben. Zum Stichtag 31.12.2016 wurden rund EUR 1,34 Mio. eingeworben. In Abhängigkeit vom Platzierungsstand sind weitere Objektankäufe geplant.

### 2.3.2 Chancenbericht

Um Beteiligungsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen, wird ein intensiver Kontakt zu Projektentwicklern, Bauunternehmen und Immobilienmaklern gehalten. Insbesondere werden bestehende Netzwerke intensiv auf die Anlageziele der Gesellschaft entsprechende Beteiligungsmöglichkeiten hin überprüft. Mögliche Beteiligungsansätze werden laufend überprüft, bewertet und idealerweise in Beteiligungen überführt. Durch dieses Vorgehen gelingt es der Gesellschaft fortlaufend, die eigene Position im Markt zu überprüfen, Veränderungen zu antizipieren und gegebenenfalls notwendige Handlungen abzuleiten.

### 2.3.3 Risikobericht

#### a) Allgemein

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

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

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

#### b) Platzierungsrisiko

Das Platzierungsrisiko ist das Risiko, dass das Eigenkapital nicht oder nicht vollständig am Markt platziert werden kann. Zum 31.12.2016 wurden rund EUR 1,34 Mio. an Eigenkapital eingeworben.

### c) Leverage

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

### d) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Der Vermietungsstand nach Ertrag auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 100,00%. Aufgrund der guten Bonitäten der Mieter und der langfristigen Mietverträge sowie der geringen Leerstandsquote ist von einem geringen Vermietungsrisiko auszugehen.

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet. Das Vermögen beläuft sich rund EUR 2,17 Mio. und der Nettoinventarwert auf rund EUR 1,06 Mio.<sup>8)</sup>

Zum Stichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern TEUR 1.007,48.

## 2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

Das Risikomanagement der FLEX Fonds Invest AG übernimmt gemäß KAGB das Risikomanagement des FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG. Das Risikomanagementsystem der FLEX Fonds Invest AG entspricht den regulatorischen Anforderungen (KAGB, Level II Verordnung, KaMaRisk, etc). Die Aufbau- und Ablauforganisation der KVG zur Risikobergrenzung sind angemessen.

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

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

Während der Platzierungsphase wird das Platzierungsrisiko zusätzlich vierteljährlich bewertet.

Die Überwachung der Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken und operationellen Risiken (mit Personal- und Rechtsrisiken) erfolgt in einem vierteljährlichen Risk-Selfassessment durch die Risikoverantwortlichen mit deren Einschätzung über Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe eines potentiellen Schadens. Liquiditäts-, Ertrags- und Kostenrisiken werden im Risikomanagement quanti-

tativ berechnet. Aus den Berichten des Risk-Selfassessments und den quantitativen Berechnungen im Risikomanagement wird ein Risiko-Quartalsbericht erstellt, der dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der KVG zur Verfügung gestellt wird.

Durch das Auslagerungscontrolling und der Stelle Compliance werden Risiken bzgl. der Auslagerungsunternehmen minimiert. Hierbei wird bei den Auslagerungsunternehmen die Einhaltung der rechtlichen und vertraglichen Vorschriften überwacht.

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 längerfristige Planungen für weitere Jahre erstellt, aus denen wesentliche Risiken der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft frühzeitig erkannt werden können.

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

### Kontrollverfahren

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung obliegt die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Darüber hinaus unterrichten sich die Mitglieder der Geschäftsführung laufend gegenseitig über alle wesentlichen Vorgänge und über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Die Überwachung der Mitarbeiter sowie der Geschäftsentwicklung obliegt der Geschäftsführung und erfolgt im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wird die Geschäftsführung durch den Risikomanager unterstützt. Zur Unterstützung der Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation wird vom Risikomanager ein Risikobericht erstellt, welchen die Geschäftsführung erhält, bespricht und dem Beirat vorlegt.

Der Risikobericht deckt folgende Aspekte ab: aktueller Stand der in der Risikostrategie aufgeführten Risiken Liquiditätsplanung sowie Offene-Posten-Liste.

Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung sind schriftlich zu dokumentieren. Diese werden jährlich im Rahmen der Aufsichtsratsitzung aufbereitet.

### Interne Revision

Die interne Revision ist neben dem Internen Kontrollsystem (IKS) und dem Risikomanagementsystem (RMS) Bestandteil des internen Überwachungssystems einer auf dem Prozessmanagementsystem (PMS) basierenden ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und unterstützt den Vorstand bei seiner originären Überwachungsaufgabe. Die Verantwortung für die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Revision obliegt dem Vorstand. Die Revision ist dem Vorstand unmittelbar unterstellt und berichtspflichtig. Die Aufbauorganisa-

<sup>8)</sup> s. a. Seite 7, Vermögensaufstellung

tion der Revision folgt den Beschlüssen des Vorstands. Unbeschadet dessen kann der Vorsitzende des Aufsichtsrats unter Einbeziehung des Vorstands direkt bei dem Leiter der Internen Revision Auskünfte einholen. Der Vorstand hat einen Revisionsbeauftragten ernannt.

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

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

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

Für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2016 wurden Teilbereiche der Compliance einer Prüfung durch die Interne Revision der KVG unterzogen. Die Prüfung ergab keine wesentlichen Feststellungen. Im Geschäftsjahr 2017 sind u.a. Prüfungen der Bereiche Konzeption, Compliance-Management und Organisation durch die interne Revision geplant.

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

## 2.4 Tätigkeitsbericht

### 2.4.1 Geschäftstätigkeit

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

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

<sup>9)</sup> s. hierzu Seite 2 ff., Jahresabschluss sowie Seite 17, Lagebericht (Vermögenslage)

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 plant die Gesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel zu ca.

- 60,00% mittelbar und/oder unmittelbar in Deutschland gelegene Gewerbeimmobilien,
- 30,00% mittelbar und/oder unmittelbar in Deutschland gelegene Wohnimmobilien,
- 10,00% mittelbar und/oder unmittelbar in Spezial-AIF, die überwiegend in Immobilien

zu investieren. Darüber hinaus kann die Gesellschaft bis zu 10,00% der ihr zur Verfügung gestellten Mittel in Geldmarktinstrumente bzw. bis zu 20,00% in Bankguthaben (Liquiditätsreserve) anlegen.

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Gesellschaft sowohl unmittelbar als auch mittelbar über den mehrheitlichen Erwerb von Kommanditeilen (i. d. R.  $\geq 90,00\%$ ) an Immobilienobjektgesellschaften durch und weist diese unter den Sachanlagen und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen der Gesellschaft aus<sup>9)</sup>. Gemeinschaftlich werden die inländischen Immobilieninvestitionen im Unternehmensverbund als unmittelbare Investitionen dargestellt.

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend, plant die Gesellschaft die Investitionen schrittweise in Abhängigkeit des Mittelzuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorzunehmen. Zum 31.12.2016 stehen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte nur z.T. fest (Open Pool-Konzept).

Die Gesellschaft hat mit Vertriebszulassung vom 28.06.2016 im Berichtsjahr die Geschäftstätigkeit aufgenommen und mit der Einwerbung von Eigenkapital begonnen. Im Geschäftsjahr 2016 sind der Gesellschaft 46 Treugeber (Anleger) mit Kommanditeinlagen i. H. v. EUR 1,34 Mio. der Gesellschaft beigetreten. Zum Geschäftsjahresende 2016 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 49 Treugeber mit einem gezeichneten und voll eingezahltem Kapital i. H. v. EUR 1,34 Mio. (Vj.: EUR 0,05 Mio.) an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt.

Im Rahmen der Aufnahme der Investitionstätigkeit hat die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft ein Gesellschafterdarlehen i. H. v. EUR 1,00 Mio. gewährt; das der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zur Verfügung stehende Investitionskapital beläuft sich damit auf EUR 2,34 Mio.. Unter Hinzurechnung des über die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG aufgenommenen Darlehens i. H. v. nominal EUR 4,95 Mio. beläuft sich das dem Unternehmensverbund zur Verfügung stehende Gesamtinvestitionskapital auf EUR 7,29 Mio..

Unter Berücksichtigung des im Berichtsjahr erworbenen Fachmarktzentrams Bühl verwaltet die Beteiligungsgesellschaft zum 31.12.2016 ein Vermögen i. H. v. EUR 2,17 Mio.<sup>10)</sup>, wovon EUR 1,20 Mio. auf die Beteiligungswerte der inländischen Immobilienobjektgesellschaften entfallen.

<sup>10)</sup> s. Seite 7, Vermögensaufstellung

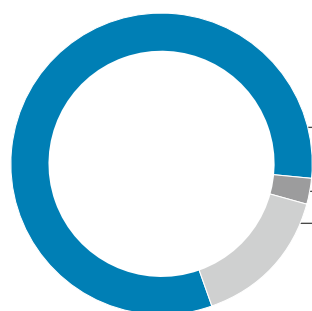
Investitionskapital	2016	in%
eingezahltes Kapital	1.341.000,00	18,39%
Darlehen Direkterwerbe nom.	1.000.000,00	13,72%
<b>Investitionskapital</b>	<b>2.341.000,00</b>	<b>32,11%</b>
Darlehen Immobilienobjektgesellsch. nom.	4.950.000,00	67,89%
<b>Gesamtinvestitionskapital</b>	<b>7.291.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Das, einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen, vom Unternehmensverbund verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2016 auf EUR 7,03 Mio.. Das Vermögen des Unternehmensverbundes setzt sich aus Immobilieninvestitionen i.H.v. EUR 5,76 Mio., Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 1,08 Mio. und sonstigen Vermögensgegenständen i.H.v. TEUR 186,64 zusammen.

#### Portfolio-zusammen-

Portfolio- zusammen- setzung 31.12.2016	FLEX Fonds Select 1	Immobilien- Objektgesell.	Gesamt- Investitionen	in %
Immobilien- investitionen	0,00	5.755.978,68	5.755.978,68	81,91%
Liquiditäts- anlagen	814.053,20	270.888,00	1.084.941,20	15,44%
Sonstige Vermögens- gegenstände	150.911,79	35.728,51	186.640,30	2,66%
<b>Summe Vermögen</b>	<b>964.964,99</b>	<b>6.062.595,19</b>	<b>7.027.560,18</b>	<b>100,00%</b>
Schulden	-1.109.602,15	-4.861.556,52	-5.971.158,67	
<b>Nettoinven- tarwert</b>	<b>-144.637,16</b>	<b>1.201.038,67</b>	<b>1.056.401,51</b>	

#### Portfolio-Zusammensetzung 31.12.2016 in %



Immobilieninvestitionen	81,91%
Sonstige Vermögens- gegenstände	2,66%
Liquiditätsanlagen	15,44%

#### Nettoinventarwert

Zum 31.12.2016 beläuft sich der Nettoinventarwert der Gesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) bzw. das Fondsvermögen auf EUR 1,06 Mio.<sup>11)</sup>

<sup>11)</sup> vgl. a. Seite 7, Vermögensaufstellung

#### Leverage und Belastungen

Unter der Voraussetzung marktüblicher Konditionen sind Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 150,00% des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, das nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Treugebern (Anlegern) zu tragenden Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Investitionszwecke zur Verfügung steht, zulässig. Bei der Ermittlung des Leverages sind die ggf. mittelbar über Objekt- und Projektgesellschaften aufgenommenen Darlehen entsprechend anteilig zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der von den Treugebern (Anlegern) gemäß den Anlagebedingungen zu tragenden Initialkosten i.H.v. 10,35% bezogen auf das gezeichnete Kapital beläuft sich das aggregierte und noch nicht eingeforderte zugesagte Kapital zum 31.12.2016 auf EUR 1,20 Mio.. Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2016 auf insgesamt EUR 5,65 Mio.. Die Leveragequote beträgt zum 31.12.2016 469,90%.

#### Leverage zum 31.12.2016 Betrag Summe

<b>Gezeichnetes Kapital</b>			<b>1.341.000,00</b>
Initialkosten	10,35%		-138.793,50
<b>aggregiertes/ eingefordertes Kapital</b>			<b>1.202.206,50</b>
Gesellschafterdarlehen	100,00%	1.007.475,41	1.007.475,41
FLEX Fonds Objektgesell- schaft Bühl GmbH & Co. KG	94,03%	4.936.402,37	4.641.699,15
<b>Summe Kredite</b>			<b>5.649.174,56</b>
<b>in % aggregiertes/ eingefordertes Kapital</b>			<b>469,9005%</b>

#### Immobilieninvestitionen Deutschland

Mit Datum vom 01.11.2016 hat die Gesellschaft über den mehrheitlichen Erwerb von 94,03% der Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG ein in Bühl (Landkreis Rastatt, Baden-Württemberg) gelegenes Geschäftshaus zu Gesamtinvestitionskosten i.H.v. EUR 6,25 Mio. erworben. Die Gesamtmietfläche des Geschäftshauses beläuft sich auf 2.622,40 m<sup>2</sup> und ist langfristig an 2 bundesweit tätige Einzelhandelsketten aus den Bereichen Textilbekleidung und Wohnaccessoires sowie an Arztpraxen bzw. Büromieter vermietet.

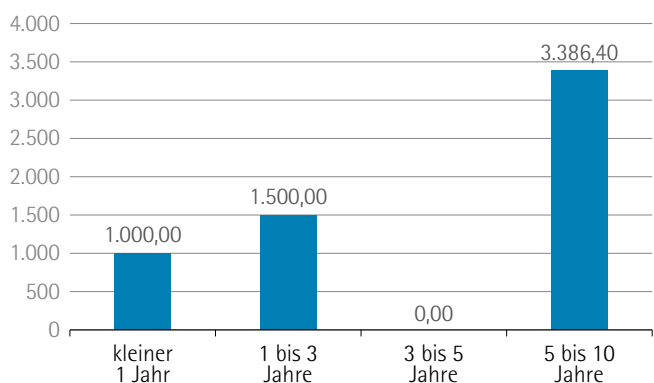
Für die Finanzierung des Erwerbs des Geschäftshauses Bühl hat die Gesellschaft im Unternehmensverbund ein Zwischenfinanzierungsdarlehen i.H.v. nominal EUR 1.000.000,00 und über die Objektgesellschaften Darlehen i.H.v. nominal EUR 4.950.000,00, in Summe EUR 5.950.000,00 aufgenommen. Zum 31.12.2016 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 1.000.000,00 bzw. auf EUR 4.936.402,37, insgesamt auf EUR 5.936.402,37 und die Tilgungsleistungen auf insgesamt EUR 13.597,63 (0,23%).

Für einen Darlehensbetrag i.H.v. EUR 3,40 Mio. erfolgt die Tilgung annuitätisch mit einem anfänglichen Tilgungssatz von 2,40% p.a. zzgl. ersparter Zinsen, für Darlehensbeträge i.H.v. EUR 1,00 Mio. und

EUR 1,55 Mio. erfolgt die Tilgung endfällig. Der über die jeweils festgelegten Festschreibungszeiträume vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 2,35% p.a.. Die zum Geschäftsjahresende 2016 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen rund ½ Jahr und rund 9 ½ Jahre, durchschnittlich 6 Jahre.

	Darlehen nominal in EUR	Darlehens- stand 31.12.2016 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in %
FLEX Fonds				
Select 1	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00 %
Immobilien- objektgesell- schaften	4.950.000,00	4.936.402,37	13.597,63	0,27 %
<b>Summe</b>	<b>5.950.000,00</b>	<b>5.936.402,37</b>	<b>13.597,63</b>	<b>0,23 %</b>

**Darlehen Restlaufzeiten** in TEUR



Zum Geschäftsjahresende 2016 bewirtschaftet die Gesellschaft im Geschäftshaus Bühl insgesamt rund 2.622 m<sup>2</sup> überwiegend an Einzelhändler vermietete Gewerbemietflächen sowie an Arztpraxen (481 m<sup>2</sup>) und Büromieter (402 m<sup>2</sup>) vermietete Flächen.

Miet-/Nutzflächen	in m <sup>2</sup>	in %
Einzelhandel	1.739	66,31 %
Arztpraxen	481	18,34 %
Büro	402	15,34 %
<b>Summe</b>	<b>2.622</b>	<b>100,00 %</b>

Das Geschäftshaus Bühl wurde im November 2016 vollvermietet erworben. Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2016 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund TEUR 399,38 und die Restlaufzeiten mehr als 5 Jahre, durchschnittlich 7 ¼ Jahre.

**Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen**

Zum 31.12.2016 belaufen sich die Barmittel der Gesellschaft auf TEUR 814,05, die die Gesellschaft Zug um Zug weiteren Investitionen zuzuführen beabsichtigt. Darüber hinaus bestehen ggü. der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG aus der Vorfinanzierung der von Investitionsaufwendungen i. H. v. TEUR 150,91. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2016 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensaufstellung berücksichtigt.

**2.4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen**

**Operatives Ergebnis**

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen bzw. nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i. H. v. insgesamt TEUR 111,26 und nach Abzug des Zinsaufwands i. H. v. EUR 7.475,41 für eine Zwischenfinanzierung ein operatives Ergebnis i. H. v. EUR ./ 72.294,12 erwirtschaftet<sup>12)</sup>.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG anteilig im Geschäftsjahr 2016 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich nach Abzug der von der Objektgesellschaft geleisteten Zinsaufwendungen i. H. v. EUR 17.087,37 und der Tilgungsleistungen i. H. v. EUR 13.597,63 auf in Summe EUR 36.016,81.

Das einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf EUR ./ 36.277,31.

<sup>12)</sup> s. hierzu auch Seite 4, Gewinn- und Verlustrechnung und Seite 17 f., Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)



## Operatives Ergebnis in EUR

2016

<b>Erträge</b>	
Erträge aus Sachwerten	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	0,00
- davon Beteiligungserträge	0,00
- davon Zinserträge FLEX Fund New Energy GmbH	0,00
sonstige betriebliche Erträge	66.800,00
- davon Agio	66.800,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>66.800,00</b>
<b>Aufwendungen</b>	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-7.475,41
Bewirtschaftungskosten	0,00
Verwaltungsvergütung	-17.801,41
Verwahrstellenvergütung	-11.067,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.000,00
Sonstige Aufwendungen	-197.006,20
- davon Initialkosten	-177.020,00
- davon investitionsnahe Aufwendungen	-1.035,90
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-250.350,02</b>
<b>ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)</b>	<b>-183.550,02</b>
<b>Zinsen aus Kreditaufnahmen</b>	<b>7.475,41</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-176.074,61</b>
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	1.035,90
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten (Agio)	-66.800,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	177.020,00
<b>Summe nicht operative Erträge &amp; Aufwendungen</b>	<b>111.255,90</b>
<b>Kapitaldienst</b>	
Zinsaufwand Darlehen	-7.475,41
Tilgung Darlehen	0,00
<b>Kapitaldienst</b>	<b>-7.475,41</b>
<b>Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)</b>	<b>-72.294,12</b>
<b>Operatives Ergebnis Objektgesellschaften</b>	
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	0,00
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften	36.016,81
<b>Ergebnis Objektgesellschaften</b>	<b>36.016,81</b>
<b>Ergebnis aus operativer Tätigkeit</b>	<b>-36.277,31</b>

## Cash-Flow

Der von der Gesellschaft einschließlich der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erzielte Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i. H. v. insgesamt EUR 901.382,31 war insbesondere durch die Einzahlungen der Einlagen (EUR 1,34 Mio.), den Investitionsausgaben für den Erwerb des Geschäftshauses Bühl i. H. v. EUR 6,22 Mio. sowie den in der Platzierungs- und Investitionsphase anfallenden Initialkosten für die Einwerbung des Kommanditkapitals i. H. v. TEUR 110,22 Mio. geprägt. In Summe haben sich die Kassenbestände im Unternehmensverbund von TEUR 200,76 um TEUR 901,38 auf TEUR 1.102,14 erhöht.

## Ausschüttungen

Die Ausschüttungsberechtigung beginnt gemäß Gesellschaftsvertrag<sup>13)</sup> mit dem siebten Kalendermonat nach vollständiger Einzahlung zzgl. Agio der von den betreffenden Treugebern (Anlegern) gezeichneten Beteiligungssummen. Zum 31.12.2016 sind vorstehend genannten Voraussetzungen für keinen der zum Geschäftsjahresende 2016 beteiligten Treugeber (Anleger) eingetreten, so dass die Geschäftsführung im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung vorschlagen wird, keine Ausschüttungen für das Jahr 2016 vorzunehmen.

### Cash-Flow in EUR

2016

<b>Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit</b>		<b>-36.277,31</b>
<b>sonstige Erträge &amp; Aufwendungen</b>		<b>45.800,20</b>
<b>Ein- &amp; Auszahlungen Working Capital</b>		<b>18.717,34</b>
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-6.302.637,92	
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-110.220,00	
<b>Ein- &amp; Auszahlungen Investitionen &amp; Initialkosten</b>		<b>-6.412.857,92</b>
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	1.336.000,00	
Auszahlungen Ausschüttungen	0,00	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	
<b>Ein- &amp; Auszahlungen Kommandit- &amp; Eigenkapital</b>		<b>1.336.000,00</b>
Darlehensaufnahmen	5.950.000,00	
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen	0,00	
<b>Ein- &amp; Auszahlungen Finanzierungen</b>		<b>5.950.000,00</b>
<b>Anfangsbestand Kasse</b>		<b>200.757,67</b>
Summe Ein- & Auszahlungen		901.382,31
<b>Endbestand Kasse</b>		<b>1.102.139,98</b>

<sup>13)</sup> Vgl. § 19 Gesellschaftsvertrag, Entnahmen (Ausschüttungen)

## 2.4.3 Steuerliches Ergebnis

### Steuerliche Verhältnisse

Die FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird beim Finanzamt Schorndorf unter der Steuernummer 82002/12491 geführt.

### Einkommenssteuer

Die Beteiligungsgesellschaft verwaltet ausschließlich ihr eigenes Vermögen, das gemäß §2 des Gesellschaftsvertrages aus inländischen Wohn- und Gewerbeimmobilien, Beteiligungen an in- oder ausländischen, ebenfalls vermögensverwaltenden Gesellschaften (sog. Fondsbeteiligungen), Beteiligungen an Gesellschaften, die Photovoltaikanlagen errichten und betreiben, aus Beteiligungen an einer US-amerikanischen Gesellschaft (US-Wohnimmobilien) sowie aus Edelmetallen bestehen soll. Steuerlich erzielen die Gesellschafter aus ihrer Beteiligung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Einkünfte aus Kapitalvermögen sowie ggf. sonstige Einkünfte, soweit sie die Beteiligung nicht in einem Betriebsvermögen halten und das Besteuerungsrecht nicht im Ausland liegt. Die Einkünfte werden durch eine steuerliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung ermittelt und einheitlich festgestellt. Das steuerliche Ergebnis für das Geschäftsjahr 2016 wird den Gesellschaftern im 3. Quartal 2017 übermittelt. Nach der noch beim Finanzamt Schorndorf einzureichenden Feststellungserklärung ergibt sich vor Sondereinnahmen/Sonderwerbungskosten der Gesellschafter ein steuerliches Ergebnis (Fehlbetrag) von

./. EUR 55.615,98

(= ./. 4,15% bezogen auf das per 31. Dezember 2016 eingezahlte Eigenkapital).

Davon entfallen auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

./. EUR 55.623,97 (./. 4,16%)

auf Einkünfte aus Kapitalvermögen

EUR 7,99 (0,01%)

Hierin sind auch die Ergebnisanteile der von Ihrer Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften berücksichtigt, deren Ergebnis der deutschen Besteuerung unterliegt. Das steuerliche Ergebnis führt auf Anlegerebene zu einer geringen Einkommensteuerentlastung. Die Einkünfte aus Kapitalvermögen haben in Höhe von EUR 7,99 dem inländischen Steuerabzug im Rahmen der Abgeltungssteuer unterlegen. Die Einkommenssteuer auf diese Einkünfte beträgt 25,00% zzgl. Solidaritätszuschlag ohne Kirchensteuer. Im Falle der Kirchensteuerpflicht verringern sich die genannten Beträge geringfügig und es wird zusätzlich Kirchensteuer einbehalten und abgeführt. Das Verfahren hinsichtlich der Kirchensteuer ändert sich durch die vom Gesetzgeber vorgenommene Erweiterung des Steuerabzugs ab 01.01.2015 nicht. Bei der Gesellschaft wird weiterhin keine Kirchensteuer einbehalten.

Die Gesellschafter/Treugeber können in jedem Jahr ihre Einkommensteuererklärungen unabhängig von einer Ergebnismitteilung des Steuerberaters der Beteiligungsgesellschaft bei ihren Wohn-

sitzfinanzämtern einreichen. Die Daten der Ergebnismitteilungen basieren auf den Steuererklärungen der Beteiligungsgesellschaft zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte.

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

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

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

## 2.4.4 Risiken

### Risikoprofil

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

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

### Marktrisiko

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

### Platzierungsrisiko

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

### Bewertungsrisiko

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

### Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

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

### Bonitäts- und Adressausfallrisiken

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

### Operationelle Risiken

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

### Liquiditätsrisiko

Wesentliche Liquiditätsrisiken bestehen größtenteils bei fälligen Darlehen, erhöhten Bewirtschaftungskosten und der Kündigung von Mietern.

Während des Platzierungszeitraumes bestehen zusätzlich Liquiditätsrisiken aufgrund von evtl. nicht vollständig platziertem Eigenkapital.

Der Großteil der Liquidität wird in Kassenbeständen bei Banken mit einer hohen Bonität und geringem Risiko angelegt.

## 2.4.5 Ausblick

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept (Open-Pool) entsprechend, ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft von der fortgeführten Platzierungs- und Investitionsphase, dem weiteren Aufbau des Portfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Aufwendungen geprägt.

Unter dem Eindruck anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen, insbesondere auf den Immobilienmärkten, einerseits und dem nach wie vor günstigen Zinsumfeld andererseits prüft die Gesellschaft intensiv weitere Investitionsmöglichkeiten. Im 1. Halbjahr 2017 hat die Gesellschaft den Erwerb eines Logistikzentrums im Landkreis Calw (Baden-Württemberg) und den Erwerb eines Fachmarktzentrums im Landkreis Neu-Ulm (Bayern) geprüft, zum Berichtszeitpunkt aber noch nicht realisiert. Die Gesellschaft steht darüber hinaus im regelmäßigen Austausch mit Projektentwicklern, Bauträgern und weiteren Anbietern von Immobilien.

Einhergehend mit dem weiteren Ausbau des Portfolios geht die Geschäftsführung für die kommenden Jahre von kontinuierlich steigenden Erträgen und zunehmend sinkenden Aufwendungen und einer zunehmend positiven Geschäftsentwicklung aus.

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

Schorndorf, am 27.06.2017

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Der Vorstand der FLEX Fonds Capital AG

Gerald Feig

Achim Bauer

### 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 2016 der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Schorndorf, den 27.06.2017



GF Zweite Beteiligungs-GmbH,  
Schorndorf



FLEX Fonds Capital AG,  
Schorndorf

## 4. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlage und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen

Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg/Stuttgart, den 29. Juni 2017

KMS & Dumann GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Karsten Dumann  
- Wirtschaftsprüfer -

Baker Tilly GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
(vormals: TPW GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft)

Martina Hertwig  
- Wirtschaftsprüferin -



---

**FLEX Fonds Select 1**  
**geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

Friedensstraße 13 – 15  
73614 Schorndorf

Telefon +49 (0)7181 4837 - 0  
Telefax +49 (0)7181 4837 - 142

[anleger@flex-fonds.de](mailto:anleger@flex-fonds.de)  
[www.flex-fonds.de](http://www.flex-fonds.de)