



FLEX fonds

— seit 1989 —

Wir schaffen Werte!



FLEX FONDS SELECT 1
JAHRESBERICHT 2017

FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Schorndorf

Jahresbericht für das Geschäftsjahr

vom 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Jahresabschluss 2017	5
1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2017.....	5
1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 31.12.2017.....	7
1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2017	8
I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss.....	8
II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht.....	8
III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	8
IV. Angaben zur Bilanz.....	9
V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.....	10
VI. Sonstige Angaben	11
VII. Zusätzliche Angaben	12
Vermögensaufstellung zum 31.12.2017	12
Gewinnverwendungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 i.V.m. § 25 KARBV)	13
Entwicklungsrechnung (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 2 i.V.m. § 25 KARBV)	13
VIII. Nachtragsbericht.....	16
Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-10 KARBV:	16
Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 KARBV	18
2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017.....	20
2.1 Grundlagen der Gesellschaft.....	20
2.2 Wirtschaftsbericht	22
2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	22
2.2.2 Lage des Unternehmens	23
a.) Ertragslage.....	24
b.) Finanzlage.....	25
c.) Vermögenslage.....	28
2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	30
2.3.1 Prognosebericht.....	30
2.3.2 Chancenbericht.....	30
2.3.3 Risikobericht	30
a) Allgemein.....	30

b)	Platzierungsrisiko.....	31
c)	Leverage	31
d)	Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken.....	31
2.3.4	Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG	31
2.4	Tätigkeitsbericht	34
2.4.1	Geschäftstätigkeit	34
	Nettoinventarwert	36
	Leverage und Belastungen.....	36
	Immobilieninvestitionen Deutschland	37
	Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen	38
2.4.2	Operatives Ergebnis und Ausschüttungen.....	38
2.4.3	Steuerliches Ergebnis.....	41
2.4.4	Risiken	43
	Risikoprofil	43
2.4.5	Ausblick	44
3.	Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter	46
4.	Vermerk des Abschlussprüfers.....	47

Vorwort


Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

die Mietflächen des Geschäftshauses Bühl mit insgesamt 2.624 m² waren im Berichtsjahr zu 100% und damit voll vermietet. Das Geschäftshaus wird in Bühl sehr gut angenommen und der Standort entwickelt sich erwartungsgemäß. Alles im allem ist das Objekt als sehr attraktiv zu bezeichnen.

Die Bildung einer Portfoliostruktur (Diversifikation) ist weiterhin vornehmliches Ziel dieses Fonds. Wie im Prognosebericht auf Seite 30 dargestellt, steht die Geschäftsleitung der Gesellschaft aktuell in konkreten Verhandlungen über den Erwerb eines weiteren Fachmarktzentrums. Wenn die Formalien und weitergehenden Objektprüfungen positiv abgeschlossen werden können, soll der Ankauf noch im 1. Halbjahr 2018 erfolgen. Über die weitere Entwicklung wird Sie die Geschäftsführung entsprechend informieren.

Die Ertragslage des Fonds ist erwartungsgemäß als zufriedenstellend zu bezeichnen. Die Geschäftsleitung wird im Rahmen der jährlich durchzuführenden Beschlussfassung den Anlegern vorschlagen, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 prognosegemäß mit 3,8 % p.a. festzustellen. Das steuerliche Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft liegt mit ./ 6,24% erfreulicherweise deutlich unter dem mit + 3,87% prognostiziertem Ergebnis, jeweils bezogen auf das eingezahlte Kapital.

Schorndorf, im Juni 2018


Gerald Feig

1. Jahresabschluss 2017

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	1.189.596,70	1.301.617,44
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	1.956.668,69	814.053,20
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	129.185,79	150.911,79
4. sonstige Vermögensgegenstände	1.666,00	0,00
Summe Aktiva	<u>3.277.117,18</u>	<u>2.266.582,43</u>

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
B. Passiva		
1. Rückstellungen	35.200,00	32.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.955,03	70.126,74
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.279,96	1.007.475,41
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	3.774.615,89	1.341.000,00
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-202.057,68	0,00
c) Verlustvortrag	-184.019,72	-469,70
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-230.856,30	-183.550,02
Summe Passiva	<u>3.277.117,18</u>	<u>2.266.582,43</u>

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	249.104,57	0,00
b) sonstige betriebliche Erträge	124.260,00	66.800,00
Summe der Erträge	<u>373.364,57</u>	<u>66.800,00</u>
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	7.971,47	7.475,41
b) Verwaltungsvergütung	42.059,61	17.801,41
c) Verwahrstellenvergütung	22.134,00	11.067,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	24.453,40	17.000,00
e) Sonstige Aufwendungen	<u>507.602,39</u>	<u>197.006,20</u>
Summe der Aufwendungen	604.220,87	250.350,02
3. Ordentlicher Nettoertrag	<u>-230.856,30</u>	<u>-183.550,02</u>
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-230.856,30</u>	<u>-183.550,02</u>
5. Zeitwertänderung		
a) <u>Aufwendungen aus der Neubewertung</u>	<u>202.057,68</u>	<u>0,00</u>
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	<u>-202.057,68</u>	<u>0,00</u>
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-432.913,98</u>	<u>-183.550,02</u>

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2017

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aufgestellt. Eine weitere Aufstellungsgrundlage war der Gesellschaftsvertrag.

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

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

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

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

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Dieser wählt das Bewertungsverfahren und begründet seine Entscheidung. Die Folgebewertung erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Nettowert gemäß 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 3.826.000,00 und die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen in Höhe von bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

	Kapitalkonto I Pflichteinlage	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31. Dezember 2016	1.341.000,00	-184.019,72	0,00	1.156.980,28
Einlagen	2.485.000,00			2.485.000,00
Entnahmen			-51.384,11	-51.384,11
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-230.856,30		-230.856,30
31. Dezember 2017	3.826.000,00	-414.876,02	-51.384,11	3.359.739,87

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 Treuhandkommanditistin beträgt aktuell EUR 5.000,00. Die im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten haften demnach im Außenverhältnis nach § 172 Abs. 4 Satz 2 HGB bis zur Höhe ihrer Hafteinlagen, grundsätzlich in Höhe der Differenz zwischen dem Stand ihrer Kapitalkonten und der Summe der Hafteinlagen, die zum Bilanzstichtag EUR 5.000,00 betrug.

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

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

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017

Vj.:	Gesamt- betrag EUR	davon mit einer Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR	EUR
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.955,03	81.955,03	0,00	0,00	0,00
Vj.:	70,10	70,10	0,00	0,00	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.279,96	2.279,96	0,00	0,00	0,00
Vj.:	1.007,50	1.007,50	0,00	0,00	0,00
	84.234,99	84.234,99	0,00	0,00	0,00
Vj.:	1.077,60	1.077,60	0,00	0,00	0,00

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.H.v. EUR 4.865.915,63 durch die Übernahme der gesamtschuldnerischen Mithaftung nach § 421 ff. BGB für die Verpflichtungen aus Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen.

Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2017
	%	EUR	EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,030	155.527,95	172.554,49

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Wesentliche Aufwendungen:	EUR
Wesentliche Aufwendungen:	
Kosten für Eigenkapitalbeschaffung und Agio	329.262,50
Verwaltungsvergütung AIF Kapitalverwaltungs-AG	42.059,61

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 117.209,14 beträgt 3,71% bezogen auf den Nettoinventarwert und unter Berücksichtigung von Initialkosten i.H.v. rund EUR 303.676,25 9,62% 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 42.059,61. Diese Kosten wurden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Überdies gibt es keine zusätzlichen bzw. performanceabhängigen Vergütungen.

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

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

Im Berichtsjahr sind nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3 f KARBV **Transaktionskosten** i.H.v. rund TEUR 43,34 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 die FLEX Fonds Capital AG¹, Schorndorf.

Vorstand: Herr Gerald Feig (Vorsitzender), Schorndorf
Herrn Achim Bauer, Schorndorf (bis 31.12.2017)

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.

¹ seit dem 06.03.2018 durch formwechselnde Umwandlung: FLEX Fonds Capital GmbH, s.a. Seite 16

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:

Vermögensaufstellung zum 31.12.2017

	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Beteiligung an Gesellschaften			
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.189.596,70		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		1.189.596,70	37,67%
II. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	1.956.668,69		
Summe Liquiditätsanlagen		1.956.668,69	61,79%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften	129.185,79		
2. andere Vermögensgegenstände			
a) andere sonstige Vermögensgegenstände	1.666,00		
Summe sonstige Vermögensgegenstände		130.851,79	4,14%
Summe Vermögen		3.277.117,18	103,78%
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen	81.955,03		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	2.279,96		
3. Anderen Verbindlichkeiten	35.200,00		
Summe Verbindlichkeiten		119.434,99	3,78%
Summe Schulden		119.434,99	3,78%
VII. Nettoinventarwert (NAV)		3.157.682,19	100,00%

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

Gewinnverwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-230.856,30
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-230.856,30
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
B Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	1.156.980,28
1. Entnahmen für das Vorjahr	-51.384,11
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.485.000,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-230.856,30
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-202.057,68
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	3.157.682,19

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

	EUR
Mitarbeitervergütungen	928.593,85
davon feste Vergütung	928.593,85
davon variable Vergütung	0,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG	17
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	304.122,32
davon Führungskräfte	160.374,78
davon andere Risktaker	143.747,54

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 31.12.2017 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 37,76% 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.

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 2017 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 31.12.2017 auf rund EUR 3,43 Mio.. Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2017 auf insgesamt rund EUR 4,58 Mio.. Die Leveragequote beträgt zum 31.12.2016 133,39%.

Leverage zum 31.12.2017

Leverage zum 31.12.2017	Betrag	Summe
Gezeichnetes Kapital		3.826.000,00
Initialkosten	10,35%	-395.991,00
aggregiertes/eingefordertes Kapital		3.430.009,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	94,03%	4.865.915,63
Summe Kredite		4.575.420,47
in % aggregiertes/eingefordertes Kapital		133,3938%

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 Anteilswert²	
	am Ende des Geschäftsjahres	
	EUR	EUR

2016 ³	1.056.401,51	7.877,71
2017	3.157.682,19	8.253,22

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 3.826.000,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.253,22
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 123 (Vj. Stück 49)

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG⁴. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v TEUR 42,60 (VJ: TEUR 17,80).

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.

² bezogen auf einen Kommanditanteil i.H.v. EUR 10.000,00 und das jeweils zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kommanditkapital

³ Jahr der Aufnahme des Geschäftsbetriebs

⁴ bis 23.08.2017: FLEX Fonds Invest AG, Kapitalverwaltungsgesellschaft; am 24.08.2017 wurde die Firma in „AIF Kapitalverwaltungs-AG“ geändert und der Sitz nach Stuttgart verlegt

VIII. Nachtragsbericht

Die FLEX Fonds Capital AG, geschäftsführende Kommanditistin der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, hat ihre Gesellschaftsform zum 06.03.2018 von einer Aktiengesellschaft (AG) in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) umgewandelt. Die FLEX Fonds Capital GmbH ist unter der Nummer HRB 723989 in das Handelsregister Stuttgart eingetragen und hat ihren Sitz weiterhin in der Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf.

Im Zuge der Umwandlung ist Herr Achim Bauer zum 31.12.2017 aus der Geschäftsführung und der FLEX Fonds Capital AG und zum 05.02.2018 aus der Geschäftsführung und der GF Zweite Beteiligungs GmbH, persönlich haftende Gesellschafterin der Beteiligungsgesellschaft, ausgeschieden.

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2017 und dem Datum dieser Berichterstattung sind darüber hinaus keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hätten beeinflussen können.

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
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,03%
Wirtschaftlicher Übergang	01.11.2016
Land	Deutschland
PLZ	77815
Ort	Bühl
Straße	Hauptstr. 83-85 8
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.11.2016
a) Grundstücksgröße	1.495,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2013/2014
d) Gebäudenutzfläche	2.623,59
e) Leerstandsquote	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	75,95
h) Fremdfinanzierungsquote	81,36%
i) Verkehrswert (Immobilie)	5.980.500,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.

Ergänzende Angaben zu Beteiligungen:

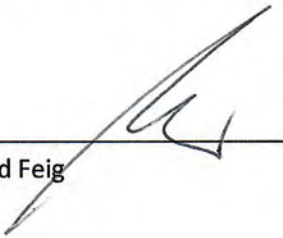
(§ 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB i.V.m. § 158 Satz 2 i.V.m. § 148 Abs. 2 KAGB)

Unmittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschafts- kapital	Beteiligungs- quote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Fonds- vermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	155.527,95	94,03%	01.11.2016	1.189.596,70	37,76%

Schorndorf, am 19. Juni 2018

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH



Gerald Feig

Die Geschäftsführung der FLEX Fonds Capital GmbH



Gerald Feig

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 KARBV

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2017 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2017 EUR	
0170 00	Anzahl. Immaterielle VermG (historisch)	Ansch-/Herst-K Abschreibung	51.114,01	51.114,01-			0,00	
		Buchwerte	51.114,01	51.114,01-			0,00	
0171 00	Anzahl. Immaterielle VermG	Ansch-/Herst-K Abschreibung	51.114,01	51.114,01-			0,00	
		Buchwerte	51.114,01	51.114,01-			0,00	
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K Abschreibung	1.250.503,43	141.150,95			1.391.654,38	
		Buchwerte	1.250.503,43	141.150,95			1.391.654,38	
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K Abschreibung	1.250.503,43	141.150,95			1.391.654,38	
				202.057,68 T			202.057,68	
		Buchwerte	1.250.503,43	141.150,95			1.189.596,70	
						202.057,68 T		
Summe		Ansch-/Herst-K	2.603.234,88	282.301,90			2.783.308,76	
		Abschreibung	0,00	102.228,02-			202.057,68	
		Buchwerte	2.603.234,88	282.301,90			2.581.251,08	
						102.228,02-		
						202.057,68 T		
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum Afa-Art ND	Entw. der %	Stand zum 01.01.2017 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2017 EUR
0170 00	Anzahl. immaterielle VermG (historisch)							
17000001	AK Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	30.11.2016	AHK	51.114,01	51.114,01-			0,00
		Keine Afa 0	Absch BW	0,00				0,00
				51.114,01	51.114,01-			0,00
Summe	Anzahl. immaterielle VermG (historisch)	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte		51.114,01	51.114,01-			0,00
				0,00	51.114,01-			0,00
				51.114,01	51.114,01-			0,00
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum Afa-Art ND	Entw. der %	Stand zum 01.01.2017 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2017 EUR
0171 00	Anzahl. Immaterielle VermG							
17000002	VKW Anzahlungen immaterielle Vermögensgegenstände	30.11.2016	AHK	51.114,01	51.114,01-			0,00
		Keine Afa 0	Absch BW	0,00				0,00
				51.114,01	51.114,01-			0,00
Summe	Anzahl. Immaterielle VermG	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte		51.114,01	51.114,01-			0,00
				0,00	51.114,01-			0,00
				51.114,01	51.114,01-			0,00
Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum Afa-Art ND	Entw. der %	Stand zum 01.01.2017 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2017 EUR
0800 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl							
80000001	AK FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016	AHK	1.250.503,43	141.150,95			1.391.654,38
		Keine Afa 0	Absch BW	0,00	141.150,95			0,00
				1.250.503,43				1.391.654,38
Summe	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K Abschreibung Buchwerte		1.250.503,43	141.150,95			1.391.654,38
				0,00	141.150,95			0,00
				1.250.503,43	141.150,95			1.391.654,38

Konto Inventar	Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND	Entw. der %	Stand zum 01.01.2017 EUR	Zugang Abgang- EUR	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung- EUR	Stand zum 31.12.2017 EUR
0801 00	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl							
80000002	VKW FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	01.11.2016 Keine AfA	AHK Absch	1.250.503,43	141.150,95 T 202.057,68			1.391.654,38 202.057,68
		0	BW	1.250.503,43	141.150,95		202.057,68 T	1.189.596,70
Summe	Beteiligung FLEX Fonds OG Bühl	Ansch-/Herst-K Abschreibung		1.250.503,43	141.150,95			1.391.654,38
		Buchwerte		1.250.503,43	141.150,95		202.057,68 T	1.189.596,70
							202.057,68 T	

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

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

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

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

Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 19.02.2016, zuletzt geändert durch Gesellschafterbeschluss 1/2017 vom 20.11.2017. 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 m² 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 2017 lediglich die Investition „Geschäftshaus Bühl“ durchgeführt. In Abhängigkeit des weiteren Platzierungsverlaufs und der Kapitaleinzahlungen plant die Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 weitere Investitionen durchzuführen.

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 AG⁵, 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.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft weiteres Eigenkapital (Kommanditkapital) i.H.v. EUR 2,49 Mio. eingeworben. Zum 31.12.2017 sind über die Treuhandkommanditistin 120 Treugeber mit einem gezeichneten und voll eingezahlten Kapital i.H.v. EUR 3,83 Mio. an der Gesellschaft beteiligt.

⁵ seit 06.03.2018 FLEX Fonds Capital GmbH; s.a. Seite 16

Mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin hat die geschäftsführende Kommanditistin am 30.11.2017 darüber hinaus gemäß § 4 Abs. (5), Satz 2 des Gesellschaftsvertrags die Platzierungsphase um 12 Monate auf den 31.12.2018 verlängert.

Die Bewirtschaftung der im November 2016 mittelbar über den Erwerb von 94,03% der Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG erworbenen Immobilie „Geschäftshaus Bühl“ verlief im Wesentlichen erwartungsgemäß.

Registrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG⁶, Stuttgart, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt (§ 23 Abs. 2 KARBV). Der Verwaltungsvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 und kann mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres gekündigt werden. Der Vertrag umfasst die Portfolioverwaltung, die Portfoliorealisation, die Portfoliokontrolle, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten. Die KVG erhält einschließlich der an die GF Treuhand GmbH abzuführenden Treuhandvergütung i.H.v. 0,125% hierfür eine laufende jährliche Vergütung i.H.v. 0,925% bezogen auf das gezeichnete Kapital sowie ggf. 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

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2017 war das achte Jahr des wirtschaftlichen Aufschwungs in Folge. Die Produktionskapazitäten in der Bundesrepublik nähern sich der Auslastungsgrenze, die Arbeitslosenquote befindet sich auf einem historisch geringen Niveau. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem Boom. Das Brutto-Inlandsprodukt wuchs um 2,20% gegenüber dem Vorjahr auf 3.263,4 Mrd. Euro, was einer Leistung von 39.454 Euro je Kopf der Bevölkerung entspricht⁷.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin sehr robust. Die Beschäftigung stieg auf ein weiteres Allzeithoch mit 42.291.000 im Inland. Die Erwerbslosenquote sank auf 3,60% oder 1.633.000 Personen⁸. Die Kaufkraft der Bevölkerung wuchs entsprechend; die öffentlichen Haushalte verzeichneten Überschüsse.

Die gute Stimmung in der deutschen Wirtschaft kommt auch bei den Beschäftigten an. Die Löhne und Gehälter stiegen kräftig auf 26,50 Euro je geleisteter Arbeitnehmerstunde. Die Arbeitskräfteerhebung 2017 des Statistischen Bundesamtes kommt zum Ergebnis, dass 89% der Erwerbstätigen in Deutschland mit ihrer Arbeit zufrieden oder sehr zufrieden sind.

⁶ bis 23.08.2017: FLEX Fonds Invest AG, Kapitalverwaltungsgesellschaft; s.a. Seite 15

⁷ Quelle: Stat. Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

⁸ Quelle: Stat. Bundesamt, ILO-Arbeitsmarktstatistik

Die Marktdaten zeigen ein sehr erfreuliches Bild. Diesem steht allerdings die Sorge um einen möglichen Handelskrieg mit den USA entgegen. Und die weiter andauernde Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank führt über negative Realzinsen zu einer beschleunigten Entwertung des Geldvermögens – sowohl bei Privaten wie bei Institutionellen.

Entsprechend stiegen die Investitionen in Investmentfonds. Das Anlagevermögen institutioneller Anleger stieg per Ende 2017 auf 1.594 Mrd. Euro (Vorjahr: 1.482 Mrd. Euro); das Anlagevolumen der Privaten auf 1.022 Mrd. Euro (Vorjahr: 915 Mrd. Euro)⁹.

Da die Europäische Zentralbank in ihrer Sitzung vom 26. April 2018 angekündigt hat, ihre Niedrigzinspolitik beizubehalten, ist davon auszugehen, dass bei Privaten wie Institutionellen weiterhin Investmentfonds, Alternative Investmentfonds und Direktinvestitionen in fremd- und selbstgenutzte Immobilien im Fokus der Geldanlage stehen werden. Die Zinsstrukturkurve wird sich nur langsam mit dem möglichen Auslaufen der geldpolitischen Sondermaßnahmen der EZB ändern.

Analyse des Geschäftsverlaufs

Das Berichtsjahr war im Wesentlichen durch die fortgesetzte Einwerbung von Eigenkapital (Platzierungsphase) und den damit einhergehenden Aufwendungen, der Prüfung weiterer geeigneter Investitionsobjekte und der Bewirtschaftung des im November 2016 mittelbar erworbenen Objektes „Geschäftshaus Bühl“ geprägt.

Zum 31.12.2017 lag das platzierte und gezeichnete Kapital mit EUR 3,83 Mio. weiterhin hinter den Erwartungen der Gesellschaft zurück. Mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin hat die geschäftsführende Kommanditistin gemäß § 4 Abs. 5, Satz 2 Gesellschaftsvertrag am 30.11.2017 entsprechend die Platzierungsphase um 12 Monate auf den 31.12.2018 (Schließung der Gesellschaft) verlängert.

Unter dem Eindruck der nach wie vor anhaltenden Nachfrage aussichtsreicher und ertragsstarker Immobilien hat die Beteiligungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2017 mehrere potentielle Investitionsmöglichkeiten geprüft, im Hinblick auf die Anlageziele und -politik der Gesellschaft diese jedoch nicht weiter verfolgt.

Nach vollständiger Übernahme und Abrechnung mit dem Voreigentümer verlief die Bewirtschaftung des Objektes „Geschäftshaus Bühl“ im Geschäftsjahr erwartungsgemäß. Die Mietauslastung des Geschäftshauses Bühl beträgt zum 31.12.2017 100,00%. Die Mietzahlungen gingen frist- und vertragsgerecht bei der Gesellschaft ein. Von Mietausfällen war die Gesellschaft im Jahr 2017 nicht betroffen.

2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 sind an der Gesellschaft insgesamt 120 Treugeber mit einem gezeichneten und voll eingezahltem Kapital i.H.v. EUR 3,82 Mio. sowie die drei Gründungsgesellschafter mit EUR 5.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

⁹ Quelle: Bundesverband Investment und Asset Management, Investmentstatistik

Zum 31.12.2017 hält die Gesellschaft eine Beteiligung (94,03%) an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG i.H.v. TEUR 1.189,60 (VJ: TEUR 1.201,04), Bankguthaben i.H.v. TEUR 1.956,67 (VJ: TEUR 814,05) und sonstige Vermögensgegenstände i.H.v. TEUR 130,85 (VJ: TEUR 150,91) in ihrem Portfolio. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

Das Fondsvermögen¹⁰ beläuft sich zum 31.12.2017 auf EUR 3,28 Mio. (VJ: EUR 2,17 Mio.) und – nach Abzug der Schulden i.H.v. EUR 0,12 Mio. – der Nettoinventarwert auf EUR 3,16 Mio. (VJ: EUR 1,06 Mio.).

a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2017 der Gesellschaft war im Wesentlichen durch die fortgesetzte Einwerbung von Eigenkapital (Platzierungsphase) und den damit einhergehenden Aufwendungen, der Prüfung weiterer geeigneter Investitionsobjekte und der Bewirtschaftung des im November 2016 mittelbar erworbenen Objektes „Geschäftshaus Bühl“ geprägt.

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte ordentliche Nettoertrag, der dem realisiertem Ergebnis der Gesellschaft entspricht, beläuft sich auf TEUR ./ . 230,86 (VJ: TEUR ./ . 183,55).

Auf der Ertragsseite war das Ergebnis im Wesentlichen durch Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 249,10 und die Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage (Agio) i.H.v. TEUR 124,25, auf der Aufwandsseite insbesondere durch die mit der Platzierungs- und Investitionsphase einhergehenden Initialkosten i.H.v. TEUR 427,93, Rechts- und Beratungskosten für eine nicht realisierte Investition i.H.v. EUR 51.114,01 und allgemeine Verwaltungsaufwendungen geprägt.

Ertragslage

	2017	2016
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	249.104,57	0,00
<i>davon Beteiligungserträge</i>	<i>249.104,57</i>	<i>0,00</i>
sonstige betriebliche Erträge	124.260,00	66.800,00
<i>davon Agio</i>	<i>124.250,00</i>	<i>66.800,00</i>
Summe der Erträge	373.364,57	66.800,00
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-7.971,47	-7.475,41
Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-42.059,61	-17.801,41
Verwahrstellenvergütung	-22.134,00	-11.067,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.453,40	-17.000,00
Sonstige Aufwendungen	-507.602,39	-197.006,20
<i>davon Initialkosten</i>	<i>-427.926,25</i>	<i>-177.020,00</i>
<i>davon investitionsnahe Aufwendungen</i>	<i>-51.114,01</i>	<i>-1.035,90</i>
Summe der Aufwendungen	-604.220,87	-250.350,02
Ordentlicher Nettoertrag	-230.856,30	-183.550,02
Veräußerungsgeschäfte		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-230.856,30	-183.550,02

¹⁰ vgl. a. Vermögensaufstellung Seite 12

Zeitwertänderung

Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-202.057,68	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	-432.913,98	-183.550,02

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 249.104,57 (FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG) und aus der Auflösung der Kapitalrücklage (Agio) i.H.v. EUR 124.250,00 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 42.059,61 (VJ: EUR 17.801,41) angefallen.

Verwaltungsgebühren	2017	2016
Verwalterhonorar Facility-Management	0,00	0,00
Verwaltungsgebühr KVG	-42.059,61	-17.801,41
<i>davon Treuhandvergütung</i>	<i>-5.683,74</i>	<i>-1.987,30</i>
Summe	-42.059,61	-17.801,41

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals (TEUR 329,26), die Darlehensvermittlung (TEUR 17,00) und Gebühren für die Konzeption des Beteiligungskonzepts (TEUR 81,66) belaufen sich auf insgesamt TEUR 427,93 (VJ: TEUR 177,02).

Initialkosten	2017	2016
Agio (Eigenkapitalbeschaffung)	124.250,00	66.800,00
Eigenkapitalbeschaffung	205.012,50	110.220,00
Finanzierungsvermittlungsgebühr	17.000,00	0,00
Konzeptionsgebühr	81.663,75	0,00
Initialkosten	427.926,25	177.020,00

Für die Prüfung einer nicht realisierten Investition sind im Geschäftsjahr 2017 des Weiteren Due Diligence-Kosten i.H.v. EUR 51.114,01 angefallen.

b.) Finanzlage

Im Berichtsjahr hat sich die Kommanditeinlage um EUR 2,49 Mio. auf EUR 3,83 Mio. (VJ: EUR 1,34 Mio.) erhöht. Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 war das Kommanditkapital voll eingezahlt.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2017	2016
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	3.826.000,00	1.341.000,00
ausstehende Einlagen (nominal)	0,00	0,00
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	3.826.000,00	1.341.000,00
Kapitaleinzahlungen in 2017 (2016)	2.485.000,00	1.336.000,00

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag TEUR 1.956,67 (VJ.: TEUR 814,05).

Das für den Erwerb des „Geschäftshauses Bühl“ von der geschäftsführenden Kommanditistin im Jahr 2016 aufgenommene Gesellschafterdarlehen i.H.v. EUR 1,00 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2017 einschließlich Zinsen i.H.v. TEUR 7,48 zurückgeführt. Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2017 keine Verbindlichkeiten. Unter Berücksichtigung der Barmittel & Barmitteläquivalente i.H.v. TEUR 1.956,67 (VJ: TEUR 814,05) beläuft sich die Nettoverschuldung der Gesellschaft zum 31.12.2017 auf TEUR 1.956,67.

Nettoverschuldung	2017	2016
Barmittel & Barmitteläquivalente	1.956.668,69	814.053,20
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	0,00	-1.007.475,41
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	0,00
Nettoverschuldung	1.956.668,69	-193.422,21

Bezogen auf die Nettokapitaleinlage i.H.v. EUR 3,83 Mio. beläuft sich der Verschuldungsgrad der Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2017 auf 0,00% (VJ: 75,13%).

Verschuldungsgrad	2017	2016
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter	0,00	1.007.475,41
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	0,00	1.007.475,41
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	3.826.000,00	1.341.000,00
Verschuldungsgrad in %	0,00%	75,13%

Operatives Ergebnis und Cash-Flow

Unter Berücksichtigung der der Investitionsphase zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen aus der Investitionstätigkeit bzw. der Initialkosten i.H.v. zusammen TEUR 354,79 (VJ: TEUR 111,26) hat die Gesellschaft im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR 123,93 (VJ: TEUR ./ 72,29) erwirtschaftet.

Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital in 2017 belaufen sich auf TEUR ./ 121,02 (VJ: TEUR 109,16).

Im Rahmen der Übernahme und Abrechnung der im Jahre 2016 erworbenen Beteiligung an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG hat die Gesellschaft im Jahr 2017 noch TEUR 97,81 aufgewendet. Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 unter Berücksichtigung der Erträge aus der Auflösung der Kapitalrücklage i.H.v. TEUR 124,25 (Agioeinzahlungen Treugeber) und Transaktionskosten i.H.v. TEUR 43,34 auf in Summe TEUR 347,02 (VJ: TEUR 110,22).

Einhergehend mit der fortgesetzten Einwerbung von Eigenkapital sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. TEUR 2.485,00 (VJ: TEUR 1.336,00) zugegangen. An die der Gesellschaft bereits beigetretenen Treugeber wurden im Geschäftsjahr 2017 monatliche Abschlagszahlungen auf die voraussichtlichen Ausschüttungsansprüche i.H.v. TEUR 51,38 (VJ: TEUR 0,00) ausgezahlt.

Des Weiteren hat die Gesellschaft das im Jahr 2016 von der geschäftsführenden Kommanditistin für den Erwerb der Beteiligung „FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG“ gewährte Darlehen i.H.v. TEUR 1.000,00 zurückgeführt und die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG verauslagte Kosten i.H.v. TEUR 150,91 erstattet.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich im Geschäftsjahr 2017 in Summe um TEUR 1.142,62 auf TEUR 1.956,67 erhöht.

Operatives Ergebnis	2017	2016
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern)¹¹	-230.856,30	-185.550,02
Zinsen aus Kreditaufnahmen	7.971,47	7.475,41
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-222.884,83	-176.074,61
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	0,00	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	0,00	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	51.114,01	1.035,90
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	303.676,25	110.220,00
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	354.790,26	111.255,90
Zinsaufwand Darlehen	-7.971,47	-7.475,41
Tilgung Darlehen	0,00	0,00
Kapitaldienst	-7.971,47	-7.475,41
Operatives Ergebnis	123.933,96	-72.294,12
Cash Flow	2017	2016
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-121.018,95	109.161,31
Liquiditätszu- & -abführungen	-121.018,95	109.161,31
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-97.808,17	-1.302.653,34
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-347.019,03	-110.220,00
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-444.827,20	-1.412.873,34
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.485.000,00	1.336.000,00
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen	-51.384,11	0,00
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	2.433.615,89	1.336.000,00
Darlehensrückzahlungen/-aufnahmen	-1.000.000,00	1.000.000,00
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen	150.911,79	-150.911,79
Summe Ein- & Auszahlung Finanzierungen	-849.088,21	849.088,21
Anfangsbestand Kasse	814.053,20	4.971,14
Summe Ein- & Auszahlungen	1.142.615,49	809.082,06
Endbestand Kasse	1.956.668,69	814.053,20

¹¹ vgl. Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung

c.) Vermögenslage

Die im Anlagevermögen ausgewiesene Beteiligung an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG wurde im Geschäftsjahr 2017 mit TEUR 1.189,60 bewertet (VJ: TEUR 1.250,50). Die im Geschäftsjahr 2016 für einen potentiellen und nicht realisierten Immobilienerwerb aufgewendeten Due Diligence-Kosten i.H.v. TEUR 51,11 wurden im Berichtsjahr vollständig abgeschrieben.

Beteiligungen	2017	2016
Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	51.114,01
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	1.189.596,70	1.250.503,42
Beteiligungen	1.189.596,70	1.301.617,44

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 1.956,67 (VJ: TEUR 814,05).

Barmittel & Barmitteläquivalente	2017	2016
Barmittel & Barmitteläquivalente	1.956.668,69	814.053,20

Gegenüber der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG bestehen zum Ende des Geschäftsjahres 2017 Forderungen aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 129,19 (VJ: TEUR 0,00). Die im Geschäftsjahr zur Vorfinanzierung von Investitionsaufwendungen verauslagten Aufwendungen i.H.v. TEUR 150,91 wurden von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Berichtsjahr vollständig zurückbezahlt.

Forderungen	2017	2016
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	150.911,79
Forderungen aus Beteiligungserträgen	129.185,79	0,00
Summe Forderungen	129.185,79	150.911,79

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf TEUR 3.157,68 (VJ: TEUR 1.156,98), die Bilanzsumme auf TEUR 3.277,12 (VJ: TEUR 2.266,58) und die Eigenkapital-Quote auf 96,36% (VJ: 51,05%).

Eigenkapital	2017	2016
Kapitalanteile	3.774.615,89	1.341.000,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	-202.057,68	0,00
Verlustvortrag	-184.019,72	-469,70
Ergebnis des Geschäftsjahres	-230.856,30	-183.550,02
Eigenkapital	3.157.682,19	1.156.980,28

Eigenkapitalquote	2017	2016
Eigenkapital	3.157.682,19	1.156.980,28
Bilanzsumme	3.277.117,18	2.266.582,43
Eigenkapitalquote	96,36%	51,05%

Für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung wurden im Geschäftsjahr 2017 Rückstellungen i.H.v. zusammen TEUR 35,20 (VJ: TEUR 32,00) gebildet.

Aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum 31.12.2017 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 81,96 (VJ: TEUR 70,13), die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 2,28 (VJ: TEUR 0,00).

Rückstellungen	2017	2016
Rückstellungen für Steuerberatung	15.000,00	15.000,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	20.200,00	17.000,00
Rückstellungen	35.200,00	32.000,00

Verbindlichkeiten	2017	2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	81.955,03	70.126,74
Sonstige Verbindlichkeiten	2.279,96	0,00
Verbindlichkeiten	84.234,99	70.126,74

2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.3.1 Prognosebericht

Unter Berücksichtigung der hinter den Planungen zurückliegenden Platzierungstätigkeit der Gesellschaft hat die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin die Platzierungsphase am 30.11.2017 gemäß § 4 Abs. 5, Satz 2 des Gesellschaftsvertrags um 12 Monate auf den 31.12.2018 verlängert. Weiterhin prüft die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Berichtserstellung den Ankauf eines weiteren Objektes mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 16,58 Mio.. Unter der Voraussetzung das der geplante Erwerb umgesetzt und die hierfür erforderlichen Mittel entsprechend eingeworben werden können, erwartet die Geschäftsführung der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr 2018 auf Grund einmaliger Investitionsnebenkosten zunächst einen leicht fallenden ordentlichen Nettoertrag (./ 1,19%). Im weiteren Verlauf geht die Geschäftsführung im vorliegenden Fall für das Geschäftsjahr 2019 dann von einem zunehmend positiven Geschäftsverlauf und einer Steigerung des ordentlichen Nettoertrags auf geschätzt TEUR 380,00 aus. Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird sich das Fondsvermögen bei planmäßiger Umsetzung des genannten Erwerbs und unter Berücksichtigung der zum 30.06.2018 vorgesehenen Rückführung des mittelbar über die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG aufgenommenen Darlehens i.H.v. EUR 1,55 Mio. von EUR 3,16 Mio. auf geschätzt EUR 12,24 Mio. erhöhen.

Sollte der vorstehend dargestellte Immobilienerwerb nicht wie geplant umgesetzt werden können und die Gesellschaft wie vorliegend fortgeführt werden, erwartet die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 zunächst eine Verbesserung des ordentlichen Nettoertrags auf rund TEUR 12,00 und für das Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 58,00. Für das Fondsvermögen erwartet die Geschäftsführung durch die zum 30.06.2018 vorgesehenen Rückführung des mittelbar über die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG aufgenommenen Darlehens i.H.v. EUR 1,55 Mio. dann eine Erhöhung um rund EUR 1,46 Mio. von EUR 3,16 Mio. auf EUR 4,62 Mio..

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 Gesellschaft eine dynamische, sich ständig weiter entwickelnde Aufgabe. Besonderes Augenmerk wird auf die Früherkennung von bestandsgefährdenden Risiken gelegt.

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

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

b) Platzierungsrisiko

Das Platzierungsrisiko ist das Risiko, dass das Eigenkapital nicht oder nicht vollständig am Markt platziert werden kann (siehe auch 2.3.1).

Zum 31.12.2017 wurden rund 3,82 Mio. EUR 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 AIF Kapitalverwaltungs-AG verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach der Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Das Investmentvermögen FLEX Fonds Select 1 geschlossenen Investment GmbH & Co. KG wird über Eigen- und Fremdmittel finanziert.

d) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

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

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet. Das Vermögen beläuft sich rund EUR 3,82 Mio. und der Nettoinventarwert auf rund EUR 3,16 Mio.¹².

2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

Das Risikomanagementsystem der AIF Kapitalverwaltungs-AG¹³ entspricht den regulatorischen Anforderungen (KAGB, Level II Verordnung, KAMaRisk, etc). Die Aufbau- und Ablauforganisation der KVG zur Risikobegrenzung sind angemessen.

¹² s.a. Seite 12, Vermögensaufstellung

¹³ s. Seite 15

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

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

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

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

Für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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.

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 Kommanditanteilen (i.d.R. $\geq 90,00\%$) an Immobilienobjektgesellschaften durch und weist diese unter den Sachanlagen und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen der Gesellschaft aus¹⁴. Im Unternehmensverbund werden die inländischen Immobilieninvestitionen im gemeinschaftlich 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 Geschäftsjahresende 2017 hat die Beteiligungsgesellschaft bisher – mittelbar - das „Geschäftshaus Bühl“ erworben; zum 31.12.2017 stehen dementsprechend noch nicht alle geplanten Anlageobjekte fest bzw. nur z.T. fest (Open Pool-Konzept).

¹⁴ s. hierzu Seite 5 ff., Jahresabschluss sowie Seite 28, Lagebericht (Vermögenslage)

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Beteiligungsgesellschaft die Platzierungstätigkeit fortgesetzt und weiteres Kommanditkapital i.H.v. EUR 2,49 Mio. eingeworben. Zum Geschäftsjahresende 2017 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 123 (VJ: 49) Treugeber mit einem gezeichneten und voll eingezahltem Kapital i.H.v. EUR 3,83 Mio. (VJ: EUR 1,34 Mio.) an der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt.

Unter Berücksichtigung 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 zum 31.12.2017 auf EUR 8,78 Mio. (VJ: EUR 7,29 Mio.).

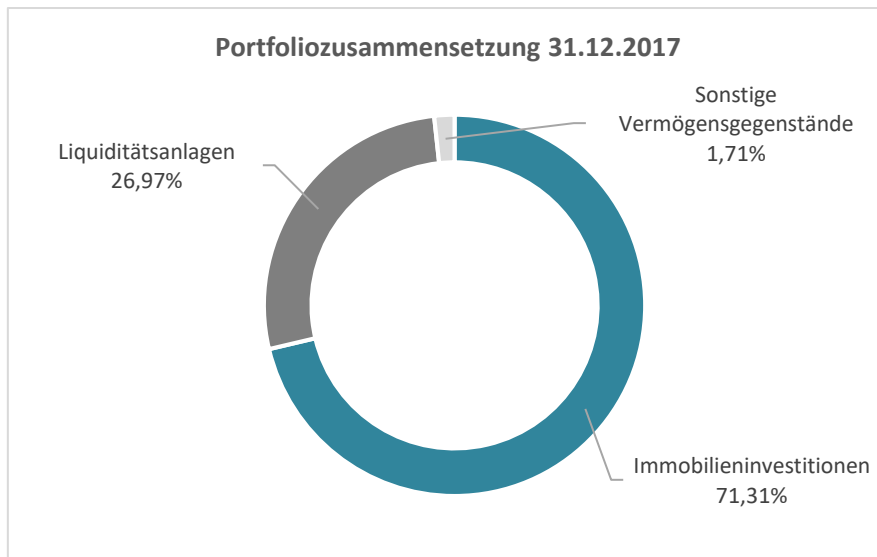
Investitionskapital	2017	in %
eingezahltes Kapital	3.826.000,00	43,60%
Darlehen Direkterwerbe nom.	0,00	0,00%
Investitionskapital	3.826.000,00	43,60%
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	4.950.000,00	56,40%
Gesamtinvestitionskapital	8.776.000,00	100,00%

Zum 31.12.2017 verwaltet die FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ein Vermögen i.H.v. EUR 3,28 Mio.¹⁵, wovon EUR 1,19 Mio. auf den Beteiligungswert der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG entfallen.

Das im Unternehmensverbund - einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen i.H.v. rund EUR 5,62 Mio. - in Summe verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2017 unter Berücksichtigung von Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 2,13 Mio. und sonstigen Vermögensgegenständen i.H.v. TEUR 135,05 auf EUR 7,89 Mio..

Portfoliozusammensetzung	FLEX Fonds	Immobilien-	Gesamt-	in %
31.12.2017	Select 1	Objekt-Gesell.	Investitionen	
Immobilieninvestitionen	0,00	5.623.464,15	5.623.464,15	71,31%
Liquiditätsanlagen	1.956.668,69	170.482,87	2.127.151,56	26,97%
Sonstige Vermögensgegenstände	130.851,79	4.194,92	135.046,71	1,71%
Summe Vermögen	2.087.520,48	5.798.141,94	7.885.662,42	100,00%
Schulden	-119.434,99	-4.608.545,24	-4.727.980,23	
Nettoinventarwert	1.968.085,49	1.189.596,70	3.157.682,19	

¹⁵ s. Seite 12, Vermögensaufstellung



Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert der Gesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) bzw. das Fondsvermögen beläuft sich zum 31.12.2017 auf EUR 3,16 Mio.¹⁶ (VJ: EUR 1,06 Mio.).

Nettoinventarwert	31.12.2017
Summe Vermögen	3.277.117,18
Schulden	-119.434,99
Nettoinventarwert	3.157.682,19

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 31.12.2017 auf EUR 3,43 Mio.. Die unmittelbaren bzw. mittelbaren, anteiligen Darlehensvaluta belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2017 auf insgesamt EUR 4,58 Mio. und die Leveragequote auf 133,39%.

Leverage zum 31.12.2017	Betrag	Summe
Gezeichnetes Kapital		3.826.000,00
Initialkosten	10,35%	-395.991,00
aggregiertes/eingefordertes Kapital		3.430.009,00
Kredite FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG	94,03%	4.865.915,63
in % aggregiertes/eingefordertes Kapital		133,3938%

¹⁶ vgl. a. Seite 12, Vermögensaufstellung

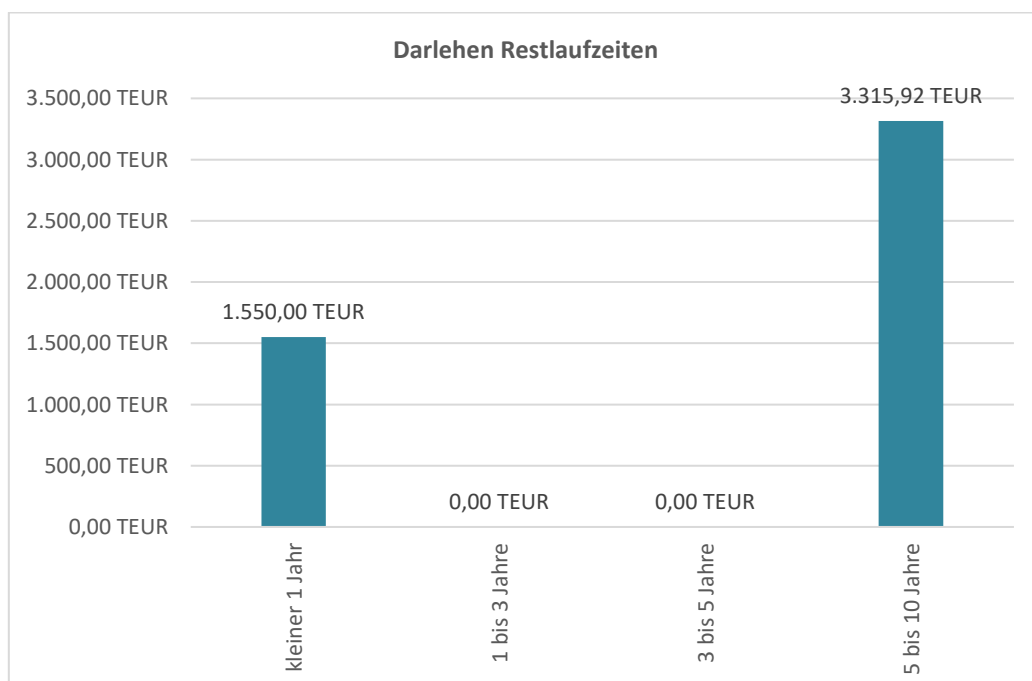
Immobilieninvestitionen Deutschland

Über den mehrheitlichen Erwerb von 94,03% der Kommanditanteile an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 ein in Bühl (Landkreis Rastatt, Baden-Württemberg) gelegenes Geschäftshaus zu Gesamtinvestitionskosten i.H.v. EUR 6,27 Mio. erworben. Die Gesamtmietfläche des Geschäftshauses beläuft sich auf 2.623,59 m² 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 - über die Objektgesellschaft - Darlehen i.H.v. nominal EUR 3,40 Mio. und nominal EUR 1,55 Mio., in Summe EUR 4,95 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2017 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 3,32 Mio. bzw. auf EUR 1,55 Mio., insgesamt auf EUR 4,87 Mio. und die Tilgungsleistungen auf insgesamt TEUR 84,08 (1,70%). Das von der geschäftsführenden Kommanditistin kurzfristig für den Erwerb des Geschäftshauses Bühl im Geschäftsjahr 2017 gewährte Gesellschafterdarlehen i.H.v. EUR 1,00 Mio. wurde im Berichtsjahr nebst Zinsen vollständig zurück gezahlt.

Für den 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 den Darlehensbetrag i.H.v. EUR 1,55 Mio. erfolgt die Tilgung endfällig. Der über die jeweils festgelegten Festschreibungszeiträume vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 2,05% p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2017 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen rund ½ Jahr und rund 8 ½ Jahre.

	Darlehen nominal in EUR	Darlehensstand 31.12.2017 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in %
Objektgesellschaft Bühl	3.400.000,00	3.315.915,63	84.084,37	2,47%
Objektgesellschaft Bühl	1.550.000,00	1.550.000,00	0,00	0,00%
Summe	4.950.000,00	4.865.915,63	84.084,37	1,70%



Zum Geschäftsjahresende 2017 bewirtschaftet die Gesellschaft im Geschäftshaus Bühl insgesamt rund 2.624 m² überwiegend an Einzelhändler (1.739 m²) sowie an Arztpraxen (481 m²) und Büromieter (402 m²) ver-mietete Flächen.

Miet-/Nutzflächen	in m²	in %
Einzelhandel	1.739	66,28%
Arztpraxen	481	18,33%
Büro	404	15,38%
Summe	2.624	100,00%

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2017 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund TEUR 401,51 und die Restlaufzeiten zwischen 3 und 5 Jahren (TEUR 33,65) bzw. mehr als 5 Jahre (TEUR 367,86), durchschnittlich 6 ¼ Jahre.

Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 belaufen sich die Barmittel des Unternehmensverbundes auf rund EUR 2,14 Mio. (VJ: EUR 1,10 Mio.), wovon rund EUR 1,55 Mio. zur Ablösung des über die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG kurzfristig aufgenommen Darlehens herangezogen und der verbleibende Betrag Zug um Zug weiteren Investitionen zugeführt werden soll.

Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2017 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensaufstellung berücksichtigt.

2.4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis

Unter Absetzung bzw. Hinzurechnung der der Investitionsphase zuzuordnenden Erträge und Aufwendungen aus der Investitionstätigkeit der Gesellschaft i.H.v. TEUR 51,11 bzw. der Initialkosten i.H.v. TEUR 303,68 sowie unter Berücksichtigung des im Berichtsjahr geleisteten Zinsaufwandes i.H.v. TEUR 7,97 hat die Beteiligungsgesellschaft im Geschäftsjahr ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 123,93 erwirtschaftet¹⁷.

Das von der FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich unter Berücksichtigung der von der Objektgesellschaft geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. TEUR 94,89 und der Tilgungsleistungen i.H.v. TEUR 70,49 auf in Summe TEUR 204,83.

Das im Unternehmensverbund im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete und für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante operative Ergebnis beläuft sich auf TEUR 79,56.

¹⁷ s. hierzu auch Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung und Seite 25 f., Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

Operatives Ergebnis in EUR	2017	2016
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Erträge	249.104,57	0,00
<i>davon Beteiligungserträge</i>	249.104,57	0,00
sonstige betriebliche Erträge	124.260,00	66.800,00
<i>davon Agio</i>	124.250,00	66.800,00
Summe der Erträge	373.364,57	66.800,00
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-7.971,47	-7.475,41
Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-42.059,61	-17.801,41
Verwahrstellenvergütung	-22.134,00	-11.067,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.453,40	-17.000,00
Sonstige Aufwendungen	-507.602,39	-197.006,20
<i>davon Initialkosten</i>	-427.926,25	-177.020,00
<i>davon investitionsnahe Aufwendungen</i>	-51.114,01	-1.035,90
Summe der Aufwendungen	-604.220,87	-250.350,02
Ordentlicher Nettoertrag	-230.856,30	-183.550,02
Operatives Ergebnis		
Ordentlicher Nettoertrag	-230.856,30	-183.550,02
Zinsen aus Kreditaufnahmen	7.971,47	7.475,41
Earnings before Interest & Taxes (EBIT)	-222.884,83	-176.074,61
nicht operative Erträge & Aufwendungen		
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	51.114,01	1.035,90
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten (Agio)	-124.250,00	-66.800,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	427.926,25	177.020,00
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	354.790,26	111.255,90
Kapitaldienst		
Zinsaufwand Darlehen	-7.971,47	-7.475,41
Tilgung Darlehen	0,00	0,00
Kapitaldienst	-7.971,47	-7.475,41
Operatives Ergebnis	123.933,96	-72.294,12
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften		
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-249.104,57	0,00
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften	204.827,71	36.016,81
Ergebnis Objektgesellschaften	-44.276,86	36.016,81
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	79.657,10	-36.277,31

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 TEUR 1.035,84 war insbesondere durch die Kapitaleinzahlungen der der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 beigetretenen Treugeber (TEUR 2.485,00.), den Investitionsaufwendungen i.H.v. TEUR 118,18, den Initialkosten i.H.v. TEUR 347,02 und der Rückführung des von der geschäftsführenden Kommanditistin gewährten Gesellschafterdarlehens i.H.v. TEUR 1.000,00 geprägt. In Summe haben sich die Kassenbestände im Unternehmensverbund von TEUR 1.102,14 um TEUR 1.035,84 auf TEUR 2.137,98 erhöht.

Cash-Flow in EUR		2017	2016
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit		79.657,10	-36.277,31
sonstige Erträge & Aufwendungen		3.200,00	45.800,20
Ein- & Auszahlungen Working Capital		-15.436,23	18.717,34
Ein- & Auszahlungen Investitionen		-118.182,13	-6.302.637,92
Ein- & Auszahlungen Initialkosten		-347.019,03	-110.220,00
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten		-465.201,16	-6.412.857,92
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital		2.485.000,00	1.336.000,00
Auszahlungen Ausschüttungen		-51.384,11	0,00
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital		0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital		2.433.615,89	1.336.000,00
Darlehensaufnahmen		-1.000.000,00	5.950.000,00
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen		0,00	0,00
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen		-1.000.000,00	5.950.000,00
Anfangsbestand Kasse		1.102.139,98	200.757,67
Summe Ein- & Auszahlungen		1.035.835,60	901.382,31
Endbestand Kasse		2.137.975,58	1.102.139,98

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 2017 sind für 88 Treugeber die vorstehenden Voraussetzungen eingetreten und an die betreffenden Treugeber (Anleger) wurden in 2017 bereits monatliche Abschlagszahlungen i.H.v. 3,80% bezogen auf das jeweils ausschüttungsberechtigte Kapital bzw. EUR 51.384,11 geleistet.

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen maßgebliche und im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete operative Gesamtergebnis beläuft sich auf EUR 79.657,10¹⁹. Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung wird die Geschäftsführung der Gesellschaft vorschlagen, die Ausschüttungshöhe mit 3,80% bezogen auf das ausschüttungsberechtigte Kapital festzustellen und ggf. darüberhinausgehende Beträge des operativen Ergebnisses in die Liquiditätsrücklage einzustellen.

¹⁸ vgl. § 19 Gesellschaftsvertrag, Entnahmen (Ausschüttungen)

¹⁹ s.a. Seite 39, Operatives Ergebnis

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 2017 wird den Gesellschaftern im 3. Quartal 2018 übermittelt. Nach der noch beim Finanzamt Schorndorf einzureichenden Feststellungserklärung ergibt sich vor Sondereinnahmen/Sonderwerbungskosten der Gesellschafter ein steuerliches Ergebnis (Fehlbetrag) von

./. EUR 238.850,09

(= ./. 6,24% bezogen auf das per 31. Dezember 2017 eingezahlte Eigenkapital).

Davon entfallen auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

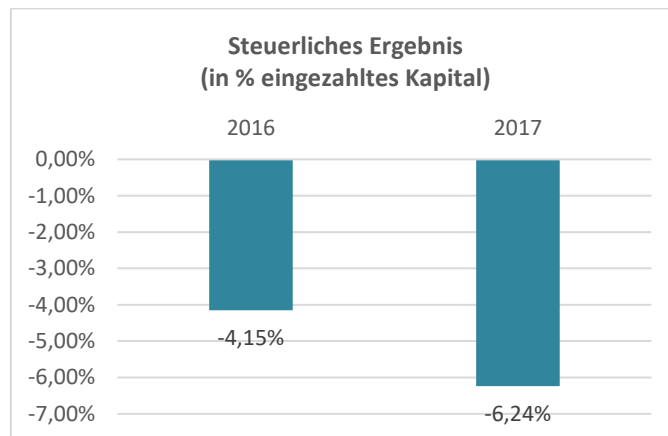
./. EUR 238.855,75 (./. 6,25 %)

auf Einkünfte aus Kapitalvermögen

EUR 5,66 (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 5,66 dem inländischen Steuerabzug im Rahmen der Abgeltungssteuer unterliegen. Die Einkommensteuer 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 1.1.2015 nicht. Bei der Gesellschaft wird weiterhin keine Kirchensteuer einbehalten.

Jahr	Steuerliches Ergebnis ²⁰
2016	-4,15%
2017	-6,24%
Summe	-10,39%



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

²⁰ in % eingezahltes Kapital

2.4.4 Risiken

Risikoprofil

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

Darüber hinaus ist eine Rücknahme der ausgegebenen Kommanditanteile 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 Mierrisiken anhand von Bonitätsbeurteilung der Mieter durchgeführt. Ferner wird der Bildung von Klumpenrisiken durch die Festlegung von Limits zur Erreichung eine hinreichend große Streuung des Portfolios vorgebeugt.

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

2.4.5 Ausblick

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 Berücksichtigung der nach wie hinter den Planungen zurückliegenden Platzierungstätigkeit der Gesellschaft hat die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin die Platzierungsphase am 30.11.2017 gemäß § 4 Abs. 5, Satz 2 des Gesellschaftsvertrags um 12 Monate auf den 31.12.2018 verlängert.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung prüft die Gesellschaft des Weiteren konkret den Ankauf eines weiteren Objektes mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 16,58 Mio.. Unter der Voraussetzung das der geplante Erwerb entsprechend umgesetzt und die hierfür erforderlichen Mittel eingeworben werden können, erwartet die Geschäftsführung der FLEX Fonds Select 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr 2018 auf Grund einmaliger Investitionsnebenkosten zunächst leicht fallende Ergebnisse, geht für die Geschäftsjahre 2019 ff. dann jedoch von einem zunehmend positiven Geschäftsverlauf aus. Bei planmäßiger Umsetzung des in Prüfung befindlichen Immobilienerwerbs und unter Berücksichtigung der zum 30.06.2018 vorgesehenen Rückführung des mittelbar über die FLEX Fonds Objektgesellschaft Bühl GmbH & Co. KG aufgenommenen Darlehens i.H.v. EUR 1,55 Mio. erwartet die Geschäftsführung eine deutliche Erhöhung des Fondsvermögens und des Nettoinventarwertes.

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

Schorndorf, am 19. Juni 2018

Die Geschäftsführung der GF Zweite Beteiligungs-GmbH



Handwritten signature of Gerald Feig, consisting of a stylized 'G' and 'F' followed by a horizontal line.

Die Geschäftsführung der FLEX Fonds Capital GmbH



Handwritten signature of Gerald Feig, consisting of a stylized 'G' and 'F' followed by a horizontal line.

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 2017 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 19. Juni 2018



GF Zweite Beteiligungs-GmbH, Schorndorf



FLEX Fonds Capital GmbH, Schorndorf

4. Vermerk des Abschlussprüfers

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

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 2017 bis 31. Dezember 2017 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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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 22. Juni 2018

KMS & Dumann GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Baker Tilly GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Karsten Dumann
- Wirtschaftsprüfer -

Martina Hertwig
- Wirtschaftsprüferin -

Christian Rüdiger
- Wirtschaftsprüfer -

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
www.flex-fonds.de