
Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG**Schorndorf****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020****Inhaltsverzeichnis**

Vorwort

1. Jahresabschluss 2020

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2020

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

IV. Angaben zur Bilanz

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

VI. Sonstige Angaben

VII. Zusätzliche Angaben

VIII. Nachtragsbericht

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

2.2 Wirtschaftsbericht

2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.2.2 Lage des Unternehmens

a.) Ertragslage

b.) Finanzlage

c.) Vermögenslage

2.3 Tätigkeitsbericht

2.3.1 Geschäftstätigkeit

2.3.2 Investmentvermögen

Immobilieninvestitionen Deutschland

US-Wohnen

Fondsbeteiligungen

Edelmetalle

Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

2.3.3 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis

Cash-Flow

Entnahmen (Ausschüttungen)

2.4 Prognosebericht

2.5 Chancenbericht

2.6 Risikobericht

2.6.1 Risikoprofil

2.6.2 Risikomanagementsystem

Adressenausfallrisiken

Liquiditätsrisiken

Marktpreisrisiken

Operationelle Risiken

3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,

sehr geehrter Anleger,

mit dem Jahresbericht erhalten Sie neben Jahresabschluss und Lagebericht auch noch weitergehende Informationen zur Entwicklung unserer Beteiligungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2020.

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

Bereits ab März 2020 waren aufgrund der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auferlegten behördlichen Anordnungen (zwischenzeitlich verordnete Ladenschließungen, etc.) finanzielle Einbußen zu Lasten der Gesellschaft zu verbuchen. Einzelne Mieter haben auf Basis der durch die Ladenschließungen entstehenden Umsatzeinbußen Mietstundungen bzw. Mietreduktionen angefordert. Zum Jahresende belaufen sich die offenen Mietforderungen bei den 8 Objekten im eigenen Bestand bzw. bei den Objekten in den Mehrheitsbeteiligungen insgesamt auf TEUR 151,42.

Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang sind im Berichtszeitpunkt das Objekt in Laichingen mit offenen Mietforderungen zum Jahresende in Höhe von TEUR 63,34, das Objekt in Worms mit TEUR 44,10 und die Objekte in Bad Urach mit offenen Mietforderungen in Höhe von TEUR 50,54. An den beiden Bad Urach Objektgesellschaften ist die Beteiligungsgesellschaft nur mit 56,40 % beteiligt.



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

Darüber hinaus wurde für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen, dass die Vorabauszahlung an die Treugeber von zuletzt 2,5% auf das ausschüttungsberechtigte Kapital seit April 2020 bis zum Jahresende ausgesetzt werden, um jederzeit auf die aktuelle Situation reagieren zu können.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft im Unternehmensverbund ein operatives Ergebnis i.H.v. EUR ./9.928,59 erzielt. Für das Geschäftsjahr 2020 ist keine weitere Auszahlung geplant.

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

Schorndorf, im August 2021

Jörg Schielein

Heinz Centini

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Sachanlagen		6.188.038,31	6.304.650,57
2. Anschaffungsnebenkosten		185.188,39	239.160,39
3. Beteiligungen		23.893.890,42	26.820.202,59
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		6.179.746,64	1.317.640,12
5. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	19.161,61		4.037,58
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.660.263,93		5.324.132,26
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	7.967.774,58		10.769.016,75
d) Andere Forderungen	3.039,17		3.627,20
		10.650.239,29	16.100.813,79
6. sonstige Vermögensgegenstände		90.448,52	62.427,85
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		171,36	5.079,00
Summe Aktiva		47.187.722,93	50.849.974,31

B. Passiva



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	92.500,00	92.300,00
2. Kredite	1.010.301,71	1.077.286,61
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	365.158,13	617.818,91
4. Sonstige Verbindlichkeiten	52.966,69	70.802,44
5. Passive Rechnungsabgrenzung	425,95	0,00
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	69.395.567,59	71.524.153,42
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.622.748,50	-1.281.250,70
c) Verlustvortrag	-20.883.359,05	-19.661.662,33
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.223.089,59	-1.589.474,04
Summe Passiva	47.187.722,93	50.849.974,31

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	586.720,29	553.965,49
b) Zinsen und ähnliche Erträge	918.608,72	336.892,15
c) sonstige betriebliche Erträge	96.311,91	46.076,07
Summe der Erträge	1.601.640,92	936.933,71
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	79.035,10	57.400,72
b) Bewirtschaftungskosten	137.285,22	122.770,04
c) Verwaltungsvergütung	759.891,92	769.344,32
d) Verwahrstellenvergütung	50.172,24	34.844,17
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.386,21	17.741,29
f) Sonstige Aufwendungen	797.056,41	750.286,40



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Summe der Aufwendungen	1.843.827,10	1.752.386,94
3. Ordentlicher Nettoertrag	-242.186,18	-815.453,23
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	980.903,41	774.020,81
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-980.903,41	-774.020,81
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.223.089,59	-1.589.474,04
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.948.119,35	3.161.140,89
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	2.235.645,15	1.421.853,32
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	53.972,00	57.248,00
	-341.497,80	1.682.039,57
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.564.587,39	92.565,53

1.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 353 Abs. 4 Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), weiteren freiwilligen Angaben des Kapitalanlagegesetzbuchs 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.

Gegenüber dem Vorjahr werden nach § 20 Abs. 1 S. 3 KARBV die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) angewendet.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Schorndorf
Registereintrag:	05.09.2006



Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 281146

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen ist nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 30 KARBV im Ertragswertfahren ermittelt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wendete bisher ein internes Bewertungsmodell an, welches sich an die Grundsätze des IDW S10 angelehnt hatte. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Folgebewertung erstmals durch einen externen Bewerter. Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter.

Die Anschaffungsnebenkosten der direkt gehaltenen Immobilien werden unter einem eigenen Bilanzposten ausgewiesen und nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen und - soweit abnutzbar - um planmäßige Abschreibungen gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 KAGB i.V.m. § 253 Abs. 3 HGB vermindert. Die Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter einem gesonderten Posten (Abschreibung Anschaffungsnebenkosten) im nicht realisierten Ergebnis zu erfassen.

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 einen externen Bewerter. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Nettowert gemäß Vermögensübersicht. Der darin angesetzte Wert der Immobilie ist durch den zuletzt vom externen Bewerter festgestellten Verkehrswert bzw. durch den Kaufpreis zu ersetzen. Der Wertansatz der anderen Vermögensgegenstände sowie der Schulden erfolgt nach den Bewertungsvorschriften des KAGB.

Das sonstige Anlagevermögen ist nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV zum Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 33 KARBV mit dem aktuell zu erzielenden Marktpreis angesetzt. Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Die Folgebewertung erfolgt durch die KVG.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen nach den §§ 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. In Fremdwährung lautende Forderungen werden mit dem Mittelkurs oder zum Geldkurs nach § 27 Abs. 3 KARBV umgerechnet.

IV. Angaben zur Bilanz

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

Die Forderungen beinhalten Forderungen gegenüber Gesellschafter i.H.v. EUR 7.970.813,75 (VJ: EUR 10.772.643,95) und davon betragen die eingeforderten ausstehenden Einlagen zum Bilanzstichtag TEUR 9.037,39 (nominal) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die ausstehenden Einlagen wurden mit einem Abzinsungssatz i.H.v. 5,50% bewertet. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte gemäß den Vorschriften des § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c Abs. 2 HGB.

Die aus der Bilanz ersichtlichen Pflichteinlagen betragen EUR 70.360.620,00 und die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen i.H.v. bis zu 1,00% der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Disagien, Bankbearbeitungsgebühren sowie vorausbezahlte Versicherungsprämien. Die Auflösung der Disagien und Bankbearbeitungsgebühren erfolgt planmäßig über die Dauer der Zinsbindung. Die Versicherungsprämien sind für Zeiträume nach dem Bilanzstichtag zeitanteilig vorausbezahlt worden.

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

	Kapitalkonto I Pflichteinlage	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31. Dezember 2019	72.282.400,00	-21.251.136,37	-758.246,58	50.273.017,05
Korrektur aufgrund Ausscheiden Gesellschafter	-1.921.780,00	367.777,32	20.110,67	-1.533.892,01
Einlagen				
Entnahmen			-226.916,50	-226.916,50

	Kapitalkonto I Pflichteinlage EUR	Kapitalkonto II Ergebnisanteile EUR	Kapitalkonto III Entnahmen EUR	EUR
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.223.089,59		-1.223.089,59
31. Dezember 2020	70.360.620,00	-22.106.448,64	-965.052,41	47.289.118,95

Der Zugang an Entnahmen betrifft die Auszahlungen 2020 i.H.v. EUR -226.916,50.

Außenhaftung

Die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag in der derzeit gültigen Fassung bis zu 1,00 % der tatsächlichen Zahlungen auf die Pflichteinlage. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin beträgt aktuell EUR 460.000,00. 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 460.000,00 betragen. Die Treuhandkommanditistin haftet bezüglich des von ihr gehaltenen Kommanditanteiles im Außenverhältnis; im Innenverhältnis sind ihr gegenüber die Treugeber im Verhältnis ihrer Anteile entsprechend verpflichtet.

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

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020

	Gesamtbetrag EUR	davon mit einer Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
1. Kredite von Kreditinstituten	1.010.301,71	1.010.301,71	0,00	0,00	0,00
VJ:	1.077.286,61	66.953,00	1.010.333,61	1.010.333,61	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	365.158,13	365.158,13	0,00	0,00	0,00
VJ:	617.818,91	617.818,91	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	52.966,69	52.966,69	0,00	0,00	0,00
VJ:	70.802,44	70.802,44	0,00	0,00	0,00
Summen	1.428.426,53	1.428.426,53	0,00	0,00	0,00
VJ:	1.765.907,96	755.574,35	1.010.333,61	1.010.333,61	0,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten an ausgeschiedene Gesellschafter zu zahlende Abfindungsguthaben i.H.v. EUR 16.836,76 (VJ: TEUR 59,76) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern i.H.v. EUR 31.702,51 (VJ: TEUR 6,61).

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 1.010.301,71. Die Besicherung erfolgte durch Grundschulden auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke.

Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital EUR	Ergebnis 2020 EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	633.656,50	58.930,15
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräsen 2 GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	952.810,47	54.244,97



Name und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital EUR	Ergebnis 2020 EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	3.245.477,13	-108.683,59
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,00	1.316.288,34	75.979,34
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG, Schorndorf	56,40	2.759.763,40	63.539,74
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG, Schorndorf	56,40	5.809.912,95	228.763,75
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Stuttgart	51,54	7.783.295,09	-366.341,33
FLEX Fund Real Estate Holding LLC (Houston, TX, USA) ¹	60,24	4.168.279,68	-285.342,68
Gewerbecenter Thürigen GbR, Schorndorf	29,47	2.343.754,69	110.204,99

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind gemäß § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 KAGB i.V.m. § 22 Abs. 3 KARBV entsprechend der Investmenttätigkeit gesondert ausgewiesen. Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen werden nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3e KARBV gesondert erläutert.

¹ Wechselkurs 31.12.2020: EUR/USD 1,2271; Quelle: Deutsche Bundesbank

Wesentliche sonstige Erträge	EUR
Ertrag Ausscheidensfälle	72.924,12
Erträge Zuschreibung Sachanlagevermögen	23.387,74
Wesentliche sonstige Aufwendungen:	
Finanzierungsvermittlungskosten	63.720,00
Haftungsvergütung	79.476,53
Verwaltungsgebühren GF Treuhand	87.030,18
Steuerberatung	74.257,84
Treuhandvergütung	105.616,94
Kosten für Bestandspflege	140.714,24
Nicht abzugsfähige Vorsteuer aufgrund Betriebsprüfung	81.936,09

Der Posten Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 918,61 (Vorjahr TEUR 290,70).

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV der laufenden Kosten i.H.v. EUR 1.821.820,90 (inkl. Kosten i.H.v. EUR 308.399,97, die anteilig auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 3,85% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert².

Es bestehen Pauschalvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b und § 16 Abs. 1 Nr. 3b KARBV i.H.v. EUR 820.325,65. Davon wurden Kosten i.H.v. EUR 742.450,03 der Gesellschaft und i.H.v. EUR 77.875,62 den Beteiligungsgesellschaften anteilig gemäß den entsprechenden Beteiligungsquoten gesondert in Rechnung gestellt. Überdies erhält die KVG keine performanceabhängigen Vergütungen. Vertraglich sind verschiedene Sondervergütungen vereinbart (Transaktionsvergütung, Fremdfinanzierungsvergütung und Vergütung für die Abwicklung von Baumaßnahmen Immobilien).

Es bestehen keine Rückvergütungen nach § 158 Satz 2 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB 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 § 158 Satz 2 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB für Investmentfondsanteile.

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten nach § 158 Satz 2 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB in Höhe von EUR 34.916,20 (0,07% des 0 Nettoinventarwert 2020) für die AIF Kapitalverwaltungs-AG angefallen.

² siehe Seite 13f, Vermögensübersicht

VI. Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die GF Beteiligungs-GmbH, Schorndorf, mit einem Stammkapital i.H.v. EUR 25.564,59. Sie ist an der Gesellschaft ohne Einlage beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die GF Treuhand GmbH, Winterbach.

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Winterbach

Herr Heinz Centini, Winterbach

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt brutto EUR 20.113,03, davon entfallen brutto EUR 12.307,60 auf die KMS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart und brutto EUR 7.805,43 auf die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg.

VII. Zusätzliche Angaben

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

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

Nettoinventarwert zum 31.12.2020

	davon in Fremdwährung	Betrag	Summe	in % NIV
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke				
Alte Schmelze 22, 65201 Wiesbaden		3.890.000,00		
Lüderitzer Straße 25-27, 39576 Stendal		2.100.000,00		
Summe Immobilien			5.990.000,00	13,12%
II. Beteiligung an Gesellschaften				
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG		598.742,03		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräsen 2 GmbH & Co. KG		1.079.105,54		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG		2.993.173,07		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG		1.449.370,71		
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG		1.544.815,62		
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	5.160.972,85			
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		12.826.179,82	28,09%	



	davon in Fremdwährung	Betrag	Summe	in % NIV
2. Beteiligungen				
Gewerbecenter Thüringen GbR	819.951,26			
FLEX Fund Real Estate Holding, LLC	6.236.265,84			
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	4.011.493,50			
Summe Beteiligungen		11.067.710,60	24,24%	
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben	6.179.746,64			
2. Geldmarktinstrumente	0,00			
3. Investmentanteile	0,00			
4. Wertpapiere	0,00			
5. Gold	198.038,31			
Summe Liquiditätsanlagen		6.377.784,95	13,97%	
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Ausstehende Einlagen	7.967.774,58			
2. Forderungen aus dem Betrieb der Anlagen	19.161,61			
3. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften	2.660.263,93			
4. Zinsansprüche	0,00			
5. Anschaffungsnebenkosten	185.188,39			
6. Andere Vermögensgegenstände				
a) andere Sonstige Vermögensgegenstände	93.659,05			
Summe sonstige Vermögensgegenstände		10.926.047,56	23,93%	
Summe Vermögen		47.187.722,93	103,33%	
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten	1.010.301,71			
davon besicherte Kredite 1.010.301,71				
2. Erwerbsvorgängen und Projekten	0,00			
3. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen	418.550,77			
4. Anderen Verbindlichkeiten	0,00			
Summe Verbindlichkeiten		1.428.852,48	3,13%	
VI. Rückstellungen				
1. Rückstellungen	92.500,00			
Summe Rückstellungen		92.500,00	0,20%	



	davon in Fremdwährung	Betrag	Summe	in % NIV
Summe Schulden		1.521.352,48	3,33%	
VII. Nettoinventarwert (NAV)		45.666.370,45	100,00%	
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr		48.991.766,35		
Ø Nettoinventarwert 2020		47.329.068,40		

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

Gewinnverwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.223.089,59
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.223.089,59
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

A Komplementäre	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	48.991.766,35
1. Entnahmen für das Vorjahr	-226.916,50
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-1.533.892,01
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.223.089,59
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-341.497,80
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	45.666.370,45

Das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres beinhaltet eine Neubewertungsrücklage von EUR ./ 1.281.250,70.



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

	EUR
Mitarbeitervergütungen	948.305,26
davon feste Vergütung	794.539,11
davon variable Vergütung	153.766,15
Zahl der Mitarbeiter der KVG	7
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00

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

	EUR
Vergütung an Risktaker	947.815,26
davon Führungskräfte	518.682,55
davon andere Risktaker	429.132,71

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

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

Zum 31.12.2020 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 65,44% bezogen auf den Nettoinventarwert, wovon 13,12% auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Immobilien, 28,09% entfallen auf die von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und 24,24% entfallen auf Beteiligungen an einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts sowie an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft und einer Beteiligungsgesellschaft.

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

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV Risikoprofil und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme:

Im Geschäftsjahr 2020 waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV Änderungen des max. Leverage sowie Gesamthöhe des Leverage³:

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. Das Höchstmaß an Leverage ist als Kennziffer in Relation zum Nettoinventarwert des Investmentgesellschaftsvermögens zu ermitteln.

Dabei hat die KVG das Höchstmaß an Leverage sowohl nach der Brutto- als auch nach der Netto-Methode (Commitmentmethode) zu ermitteln.

Zum Stichtag 31.12.2020 beträgt der Leverage - nachdem die Gesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 2,13%.

Leverage zum 31.12.2020

	in EUR	in %
verzinsliche Fremdkapital	1.010.301,71	2,13%
ø Nettoinventarwert 2020	47.329.068,40	

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.

³ vgl. a. § 263 KAGB (alte Fassung bis 18.03.2016)

Die Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung des Geschäftsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Bewertung Abzinsung ausstehende Einlagen	559.583,95
Bewertung Verkehrswert OG Worms	55.683,10
Bewertung Verkehrswert Stendal	-3.000,00
Bewertung Verkehrswert FLEX Fund Real Estate Holding	-199.501,61
Bewertung Verkehrswert Gewerbecenter Thüringen	344.784,33
Bewertung Verkehrswert OG Großräschen 2	-64.922,32
Bewertung Verkehrswert OG Görlitz	-275.745,02
Bewertung Verkehrswert Wiesbaden	-137.000,00
Bewertung Verkehrswert OG Laichingen	-767.665,37
Bewertung Verkehrswert OG E&G Office I SAIF	-188.811,53
Bewertung Verkehrswert OG Stadthaus Manz	-598.999,30
Bewertung Verkehrswert OG Bad Urach	347.019,66
Bewertung Anschaffungsnebenkosten	-53.972,00
Rücknahme von Zeitwertänderungen OG Chemnitzer Land	309.152,91
Rücknahme von Zeitwertänderungen OG Mutzschen	331.895,40
Summe	-341.497,80

Die Rücknahmen von Zeitwertänderungen werden nunmehr in Erträge bzw. Aufwendungen aus der Neubewertung dargestellt, um eine höhere Übereinstimmung mit der KARBV zu erreichen.

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 Vermögensübersicht oder Bilanz enthaltene abgeschlossene Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, liegen nicht vor.

Vergleichende Dreijahresübersicht (§ 25 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 i.V.m. 14 KARBV)

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert⁴
	EUR	EUR
2018	50.183.083,96	6.783,62
2019	48.991.766,35	6.777,83
2020	45.666.370,45	6.490,33

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 Pflichteinlagen i.H.v. von EUR 70.360.620,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 6.490,33
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 3.154 (VJ: Stück 3.221)

⁴ bezogen auf einen Kommanditanteil i.H.v. EUR 10.000,00 und das jeweils zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kommanditkapital

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die KVG erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 Management-Vergütungen einschließlich Auslagen i.H.v. zusammen TEUR 742,45 (VJ: TEUR 735,71).

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

VIII. Nachtragsbericht

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

Die endgültigen Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie, die nicht zuletzt Ende des Jahres 2020 mit der zweite Welle Deutschland erreicht hat, können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht final abgesehen werden. Bereits im Jahr 2020 und im I. Quartal 2021 sind aufgrund der im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auferlegten behördlichen Anordnungen (zwischenzeitlich verordnete Ladenschließungen, etc.) finanzielle Einbußen zu Lasten der Gesellschaft zu verbuchen. Einzelne Mieter haben auf Basis der durch die Ladenschließungen entstehenden Umsatzeinbußen Mietstundungen bzw. Mietreduktionen angefordert. Das im Bundestag neu beschlossene „Gesetz zur Abmilderung der Auswirkungen der Folgen der COVID-19-Pandemie (...)“ vom 27.03.2020 sieht vor, dass Mietern aufgrund von Mietzahlungsrückständen für den begrenzten Zeitraum vom 01.04.2020- 30.06.2020, die auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen sind, nicht gekündigt werden darf. Der Kündigungsausschluss gilt bis zum 30.06.2022.⁵ Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine Verlängerung dieses Zeitraumes bei weiterhin bestehenden Einschränkungen beschlossen wird. Die offenen Mietforderungen belaufen sich am 31.03.2021 bei den 8 Objekten im eigenen Bestand bzw. bei den Objekten in den Mehrheitsbeteiligungen auf insgesamt TEUR 241,36.

Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang sind die Objekt in Laichingen, Worms und das anteilige Objekt in Bad Urach. Bei den Mietern aus den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Fitness und Gastronomie haben sich aufgrund der behördlich angeordneten Ladenschließungen und in diesem Zusammenhang durch die dortigen Mieter geforderten Mietstundungen die Mietforderungen erhöht. Die gesamten Mietforderungen belaufen sich zum 31.03.2021 für das Objekt in Laichingen auf TEUR 83,90, das Objekt in Bad Urach auf insgesamt EUR 74,85 und für das Objekt in Worms auf TEUR 53,56 .

Die hierdurch den Beteiligungsgesellschaften zumindest zeitweise entstehenden Liquiditätsausfälle sind nicht unerheblich. Um diese, zumindest vorübergehend bestehende Zahlungsausfälle abzumildern bzw. zu kompensieren, wurden bereits diverse Maßnahmen implementiert.

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

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

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

Die Gesellschaft hat im Juni einen Netto-Markt in Datteln (Nordrhein-Westfalen) für rund EUR 1,9 Mio. erworben. Der Besitzübergang und die Kaufpreiszahlung sind noch nicht erfolgt. Zur Finanzierung des Kaufpreises soll ein Darlehen in Höhe von EUR 950.000 bei einer Sparkasse aufgenommen werden. Zusätzlich werden aktuell Kaufvertragsverhandlungen für einen Lebensmittelvollsortimenter ebenfalls in Nordrhein-Westfalen geführt. Für das sich im Bau befindliche Objekt sind der Besitzübergang und die Kaufpreiszahlung für Mitte 2022 geplant.

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

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Nahversorgungszentrum Wiesbaden	SB-Markt Stendal
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15



Objekt	Nahversorgungszentrum Wiesbaden	SB-Markt Stendal
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%
Wirtschaftlicher Übergang	27.09.2011	18.04.2011
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	65201	39576
Ort	Wiesbaden	Stendal
Straße	Alte Schmelze 22	Lüderitzer Straße 25-27
Übergang vom Nutzen und Lasten	27.09.2011	18.04.2011
a) Grundstücksgröße	11.344,00	6.577,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2007	2012
d) Gebäudenutzfläche	4.143,76	1.911,39
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	32,44	55,46
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%	47,65%
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.890.000,00	2.100.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 10,89.	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,21.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Nahversorgungszentrum Worms	Fachmarkt Großbräsen
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräsen 2 GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,49%	94,49%
Wirtschaftlicher Übergang	03.06.2009	21.11.2013
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	67547	01983
Ort	Worms	Großbräsen
Straße	Mainzer Straße 114	IFA-Park 8
Übergang vom Nutzen und Lasten	03.06.2009	21.11.2013
a) Grundstücksgröße	8.401,00	450,00



Objekt	Nahversorgungszentrum Worms	Fachmarkt Großbräsen
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2009	2013
d) Gebäudenutzfläche	3.142,05	829,68
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	19,17	45,00
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%	0,00%
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.200.000,00	1.090.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 9,92.	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,35.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.
Objekt	Fachmarktzentrum Görlitz	Fachmarktzentrum Laichingen
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr.	73614 Schorndorf, Friedenstr.
	13-15	13-15
Beteiligungsquote	94,50%	94,00%
Wirtschaftlicher Übergang	22.10.2015	01.10.2017
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	02826	89150
Ort	Görlitz	Laichingen
Straße	Rauschwalderstr. 45-46	Graf von Zeppelin-Str. 2-4
Übergang vom Nutzen und Lasten	22.10.2015	01.10.2017
a) Grundstücksgröße	14.111,00	9.597,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1998	2014
d) Gebäudenutzfläche	5.199,79	3.364,50
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	52,39	80,30
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%	64,28%
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.860.000,00	4.100.000,00



Objekt	Fachmarktzentrum Görlitz	Fachmarktzentrum Laichingen	
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 8,45.	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 10,86.	
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.	
Objekt		Elsach Center	Elsach Center
Firma und Rechtsform		FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG
Sitz		73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote		56,40%	56,40%
Wirtschaftlicher Übergang		21.12.2020	21.12.2020
Land		Deutschland	Deutschland
PLZ		72584	72584
Ort		Bad Urach	Bad Urach
Straße		Gebrüder-Gross-Str. 2	Gebrüder-Gross-Str. 1, 5, 7, 9, 11, 12 und 15
Übergang vom Nutzen und Lasten		21.12.2020	21.12.2020
a) Grundstücksgröße		3.980,00 qm	15.371,00 qm
b) Art und Lage		Wohn- und Gewerbegrundstück	Mischnutzung
c) Baujahr		2014	2014
d) Gebäudenutzfläche		3.443,68 qm	7.464,46 qm
e) Leerstandsquote		0,00%	1,88%
f) Nutzungsausfallentgeltquote		0,00%	1,61%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten		75,09	87,39
h) Fremdfinanzierungsquote		56,10%	47,67%
i) Verkehrswert (Immobilie)		5.940.000,00	17.270.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten		Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung als Teilobjekt und der standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 14,11.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung als Teilobjekt und der standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 17,90.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen		n.a.	n.a.



Objekt	Gewerbecenter Thüringen GbR	Gewerbecenter Thüringen GbR
Firma und Rechtsform	FLEX Gewerbecenter Thüringen GbR	Gewerbecenter Thüringen GbR
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	29,47%	29,47%
Wirtschaftlicher Übergang	01.06.2010	01.06.2010
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	37318	99955
Ort	Uder	Bad Tennstedt
Straße	Straße der Einheit 121	Schützenplatz 1
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2010	01.06.2010
a) Grundstücksgröße	4.485,00	7.015,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1992/2011	1992/2011
d) Gebäudenutzfläche	939,00	2.933,00
e) Leerstandsquote	0,00%	5,78%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	3,75%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	36,00	unbefristet, 64,93
h) Fremdfinanzierungsquote	42,79%	42,79%
i) Verkehrswert (Immobilie)	943.000,00	3.770.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 12,60.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 13,00.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.

Beteiligung an Immobilienbeteiligungs-Gesellschaft in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	LOFTS (ehemals Haus der Mode)
Firma und Rechtsform	E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Sitz	70174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	51,54%
	Ist beteiligt an:
Firma und Rechtsform	Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH)
Sitz	40174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	50,20%
Land	Deutschland

Objekt	LOFTS (ehemals Haus der Mode)
PLZ	71065
Ort	Sindelfingen
Straße	Mahdentalstr. 96 - 98
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2020
a) Grundstücksgröße	10.122 qm
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1978 / 1985 - 1987
d) Gebäudenutzfläche	24.300 qm
e) Leerstandsquote	27,09%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	25,11%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	22,54
h) Fremdfinanzierungsquote	70,42%
i) Verkehrswert (Immobilie)	35.500.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich eine Erhöhung des Vervielfältigers auf das 17,34-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Modernisierung, Umnutzung und Neuvermietung von Leerstands- und bisher als Präsentationsräume genutzten Mietflächen als Büroflächen

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Fremdwährung

Objekt	Residences at Pearland Town Center
Firma und Rechtsform	FLEX Fund Real Estate Holding LLC
Sitz	1980 Post Oak Boulevard, Suite 720 Houston, Texas 77056
Beteiligungsquote	60,24%
Wirtschaftlicher Übergang	04.12.2013
Land	Vereinigte Staaten von Amerika
PLZ	77584
Ort	Pearland, Brazoria County, Texas
Straße	11250 Broadway Street
Übergang vom Nutzen und Lasten	04.12.2013
a) Grundstücksgröße	24.810,00 qm
b) Art und Lage	Wohngrundstück
c) Baujahr	2011
d) Gebäudenutzfläche	14.080,00 qm



Objekt	Residences at Pearland Town Center
e) Leerstandsquote	6,84%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	6,84%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	unbefristet
h) Fremdfinanzierungsquote	55,35%
i) Verkehrswert (Immobilie) ⁶	21.025.181,32
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.

⁶ in EUR (USD 25.800.000,00), Wechselkurs 31.12.2020: EUR/USD 1,2271; Quelle: Deutsche Bundesbank

X. Ergänzende Angaben nach § 158 Satz 2 i.V.m. § 148 Abs. 2 KAGB zu Beteiligungen nach § 261 Abs. 1, Nr. 3 KAGB

Unmittelbare Beteiligungen Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/Kaufpreis	Anteil am NAV
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	633.656,50	94,49%	03.06.2009	598.742,03	1,31%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräsen 2 GmbH & Co. KG	952.810,47	94,49%	21.11.2013	1.079.105,54	2,36%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	3.245.477,13	94,49%	22.10.2015	2.993.173,07	6,55%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	1.316.288,34	94,00%	01.10.2017	1.449.370,71	3,17%
FLEX Fund Real Estate Holding LLC	4.168.279,68	60,24%	04.12.2013	6.236.265,84	13,66%
Gewerbecenter Thüringen GbR	2.343.754,69	29,47%	01.01.2011	819.951,26	1,80%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	2.759.763,40	56,40%	21.12.2019	1.544.815,62	3,38%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	5.809.912,95	56,40%	21.12.2019	5.160.972,85	11,30%
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	7.783.295,09	51,54%	17.12.2019	4.011.493,50	8,78%
Mittelbare Beteiligungen Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	
Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH)	30.000,00*	23,02%	23.05.2019		613.115,65

Mittelbare Beteiligungen Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis
*Stammkapital				

Schorndorf, am 12.08.2021

Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

Jörg Schielein

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 KARBV

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2020	Zugang Abgang-	Umbu- chung	Abschreibung Zuschrei- bung-	Stand zum 31.12.2020
			EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
24401	Wiesbaden (historisch)	Ansch-/Herst-K	4.082.667,85				4.082.667,85
		Abschreibung	336.508,38			40.380,00	376.888,38
		Buchwerte	3.746.159,47			40.380,00	3.705.779,47
24401	Wiesbaden (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K					
		Abschreibung				137.000,00	
		Buchwerte	4.027.000,00			137.000,00	3.890.000,00
24501	Stendal (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.274.344,82				2.274.344,82
		Abschreibung	105.338,94			13.592,00	118.930,94
		Buchwerte	2.169.005,88			13.592,00	2.155.413,88
24501	Stendal (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K					
		Abschreibung				3.000,00	
		Buchwerte	2.103.000,00			3.000,00	2.100.000,00
70001	Goldbarren (historisch)	Ansch-/Herst-K	158.824,00				158.824,00
		Abschreibung	33.023,36				33.023,36
		Buchwerte	125.800,64				125.800,64
70001	Goldbarren (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K					
		Abschreibung				-23.387,74	



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2020	Zugang Abgang-	Umbu- chung	Abschreibung Zuschrei- bung-	Stand zum 31.12.2020
			EUR	EUR		EUR	EUR
		Buchwerte	174.650,57			-23.387,74	198.038,31
82001	Bet. OG Chemnitzer Land	Ansch-/Herst-K	1.949.644,83	-1.949.644,83			0,00
	(historisch)	Abschreibung	0,00				
		Buchwerte	1.949.644,83	-1.949.644,83			0,00
82001	Bet. OG Chemnitzer Land	Ansch-/Herst-K					0,00
	(Verkehrswerte)	Abschreibung					0,00
		Buchwerte	1.340.799,22	-1.340.799,22			0,00
82011	Bet. OG Worms	Ansch-/Herst-K	844.557,55				844.557,55
	(historisch)	Abschreibung	0,00				0,00
		Buchwerte	844.557,55				844.557,55
82011	Bet. OG Worms	Ansch-/Herst-K					
	(Verkehrswerte)	Abschreibung				-55.683,10	
		Buchwerte	543.058,93			-55.683,10	598.742,03
820,21	Bet. OG Mutzschen	Ansch-/Herst-K	825.476,00	-825.476,00			0,00
	(historisch)	Abschreibung	0,00				0,00
		Buchwerte	825.476,00	-825.476,00			0,00
82021	Bet. OG Mutzschen	Ansch-/Herst-K					
	(Verkehrswerte)	Abschreibung					
		Buchwerte	58.724,31	-58.724,31			0,00
82031	Bet. OG Großräschen 2	Ansch-/Herst-K	1.085.000,00				1.085.000,00
	(historisch)	Abschreibung	0,00				0,00
		Buchwerte	1.085.000,00				1.085.000,00
82031	Bet. OG Großräschen 2	Ansch-/Herst-K					
	(Verkehrswerte)	Abschreibung		-25.755,03		64.922,32	
		Buchwerte	1.169.782,89	-25.755,03,		64.922,32	1.079.105,54
82101	Bet. Gewerbecenter Thüringen	Ansch-/Herst-K	1.004.791,17				1.004.791,17
	(historisch)	Abschreibung	0,00				0,00
		Buchwerte	1.004.791,17				1.004.791,17
82101	Bet. Gewerbecenter Thüringen	Ansch-/Herst-K					



Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2020	Zugang Abgang-	Umbu- chung	Abschreibung Zuschrei- bung-	Stand zum 31.12.2020
			EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	(Verkehrswerte)	Abschreibung				-344.784,33	
		Buchwerte	475.166,93			-344.784,33	819.951,26
82401	Bet. FF Real Estate	Ansch-/Herst-K	3.660.417,58				3.660.417,58
	(historisch)	Abschreibung	0,00				0,00
		Buchwerte	3.660.417,58				3.660.417,58
82401	Bet. FF Real Estate	Ansch-/Herst-K					
	(Verkehrswerte)	Abschreibung				199.501,61	
		Buchwerte	6.435.767,45			199.501,61	6.236.265,84
82041	Bet. OG Görlitz	Ansch-/Herst-K	3.499.538,27				3.499.538,27
	(historisch)	Abschreibung	0,00				0,00
		Buchwerte	3.499.538,27				3.499.538,27
82041	Bet. OG Görlitz	Ansch-/Herst-K					
	(Verkehrswerte)	Abschreibung				275.745,02	
		Buchwerte	3.268.918,09			275.745,02	2.993.173,07
82051	Bet. OG Laichingen	Ansch-/Herst-K	2.442.217,00				2.442.217,00
	(historisch)	Abschreibung	0,00				0,00
		Buchwerte	2.442.217,00				2.442.217,00
82051	Bet. OG Laichingen	Ansch-/Herst-K					
	(Verkehrswerte)	Abschreibung				767.665,37	
		Buchwerte	2.217.036,08			767.665,37	1.449.370,71
82061	Bet. OG E&G Office I SAIF	Ansch-/Herst-K	4.945.000,00				4.945.000,00
	(historisch)	Abschreibung					0,00
		Buchwerte	4.945.000,00				4.945.000,00
82061	Bet. OG E&G Office I SAIF	Ansch-/Herst-K					
	(Verkehrswerte)	Abschreibung				188.811,53	
		Buchwerte	4.200.305,03			188.811,53	4.011.493,50
82071	Bet. OG Stadthaus Manz	Ansch-/Herst-K	2.124.239,34	53.451,74			2.177.691,08
	(historisch)	Abschreibung					
		Buchwerte	2.124.239,34	53.451,74			2.177.691,08

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2020	Zugang Abgang-	Umbu- chung	Abschreibung Zuschrei- bung-	Stand zum 31.12.2020
			EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
82071	Bet. OG Stadthaus Manz (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K Abschreibung		19.575,58		598.999,30	
		Buchwerte	2.124.239,34	19.575,58		598.999,30	1.544.815,62
82081	Bet. OG Bad Urach (historisch)	Ansch-/Herst-K Abschreibung	4.986.404,32	20.290,62			5.006.694,94
		Buchwerte	4.986.404,32	4.986.404,32			5.006.694,94
82081	Bet. OG Bad Urach (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K Abschreibung	0,00	-172.451,13		-347.019,66	
		Buchwerte	4.986.404,32	-172.451,13		-347.019,66	5.160.972,85
			01.01.2020				31.12.2020
Summe	Verkehrswerte Sachanlagen		6.304.650,57				6.188.038,31
Summe	Verkehrswerte Beteiligun- gen		26.820.202,59				23.893.890,42
	Wiesbaden (historisch)						
	AK GuB Wiesbaden	27.09.2011	AHK	901.539,86		901.539,86	
		Keine AfA	Absch	0,00		0,00	
		0,00	BW	901.539,86		901.539,86	
	NK GuB Wiesbaden	27.09.2011	AHK	137.856,51		137.856,51	
		Keine AfA	Absch	0,00		0,00	
		0,00	BW	137.856,51		137.856,51	
	AK Geb Wiesbaden	27.09.2011	AHK	2.639.465,10		2.639.465,10	
		Keine AfA	Absch	0,00		0,00	
		0,00	BW	2.639.465,10		2.639.465,10	
	NK Geb Wiesbaden	27.09.2011	AHK	403.806,38		403.806,38	
		Linear	Absch	336.509,38	40.380,00	376.888,38	
		10/00 10,00	BW	67.297,00	40.380,00	26.918,00	
Summe	Wiesbaden (historisch)	Ansch-/Herst-K		4.082.667,85		4.082.667,85	
		Abschreibung		296.128,38	40.380,00	336.509,38	
		Buchwerte		3.746.159,47	40.380,00	3.705.779,47	
	Stendal (historisch)						
	AK GuB Stendal	18.04.2012	AHK	52.521,00		52.521,00	

Konto	Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2020	Zugang	Abgang-	Umbu- chung	Abschreibung	Zuschrei- bung-	Stand zum 31.12.2020
			EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	
		Keine AfA	Absch	0,00				0,00	
		0,00	BW	52.521,00				52.521,00	
	NK GuB Stendal	18.04.2012	AHK	3.427,88				3.427,88	
		Keine AfA	Absch	0,00				0,00	
		0,00	BW	3.427,88				3.427,88	
	AK Geb Stendal	18.04.2012	AHK	2.082.479,00				2.082.479,00	
		Keine AfA	Absch	0,00				0,00	
		0,00	BW	2.082.479,00				2.082.479,00	
	NK Geb Stendal	18.04.2012	AHK	135.916,94				135.916,94	
		Linear	Absch	105.338,94		13.592,00		118.930,94	
		10/00 10,00	BW	30.578,00		13.592,00		16.986,00	
Summe	Stendal (historisch)	Ansch-/Herst-K		2.274.344,82				2.274.344,82	
		Abschreibung		105.338,94		13.592,00		118.930,94	
		Buchwerte		2.169.005,88		13.592,00		2.155.413,88	

2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

Die Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG ist eine extern verwaltete geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft (Publikums-AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3, 5 und 6 KAGB an der sich interessierte Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen können. Die Gesellschaft wurde am 25.08.2004 gegründet und am 25.10.2004 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zur Registernummer HRA 281146 eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Schorndorf.

Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 15.02.2007, zuletzt geändert durch Gesellschafterbeschluss 01/2019 vom 22.11.2019.

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, aus der Vermietung und Verpachtung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen in- und ausländischen Immobilien, aus der Beteiligung an geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie durch Investitionen in Edelmetalle Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen inklusive Kapitalrückzahlung an die Anleger vorzunehmen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Auflösung der Gesellschaft kann zum Ende eines Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2027 beschlossen werden.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die persönlich haftenden Gesellschafterin, die GF Beteiligungs-GmbH, ist ohne Einlage, die geschäftsführende Kommanditistin, die GF Treuhand GmbH, mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.500,00 und die Treuhandkommanditistin, die CURIA Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, mit einer Einlage i.H.v. EUR 460.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

Lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt (§ 23 Abs. 2 KARBV).

Mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München beauftragt und als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 KAGB bestellt.

2.2 Wirtschaftsbericht



2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

Insbesondere in den Monaten März und April 2020 kam es durch Grenzsicherungen zu einem massiven Rückgang der Im- und Exporte. Die Importe sanken um 8,6%, während die Exporte mit -9,9% sogar noch stärker einbrachen. Auch die Investitionen (-6,8%) und die privaten Konsumausgaben (-6,0%) gingen massiv zurück. Einzig die Konsumausgaben des Staates - angetrieben durch mehrere große Stützungsprogramme für die Wirtschaft - konnten um 3,4% zulegen.⁷

In Folge des wirtschaftlichen Rückgangs in Deutschland stieg der Bestand an Arbeitslosen von ca. 2,23 Mio. (Stand: Dezember 2019) auf knapp 2,7 Mio. (Stand: Dezember 2020) und die Arbeitslosenquote von 4,9% Ende 2019 auf 5,9% Ende 2020. Durch die Möglichkeit der Kurzarbeit konnte ein deutlich stärkerer Anstieg der Arbeitslosigkeit zumindest kurzfristig verhindert werden. Im Laufe des Jahres 2020 waren bis zu 6 Mio. Personen offiziell in Kurzarbeit und auch Ende des Jahres lag diese Zahl noch oberhalb von 2 Mio.⁸

Mit der höheren Arbeitslosigkeit und der Verbreitung der Kurzarbeit ging auch ein Rückgang der Bruttomonatsverdienste um durchschnittlich 0,7% einher. Da die Verbraucherpreise im selben Zeitraum um ca. 0,4% stiegen, sanken die Reallöhne in Deutschland im Jahr 2020 um ca. 1,1% gegenüber dem Jahr 2019.⁹

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

Aufgrund der Pandemie und der wirtschaftlichen Folgen schloss der Haushalt Deutschlands im Jahr 2020 zum ersten Mal seit sieben Jahren mit einem Defizit ab. Die erforderliche Nettokreditaufnahme betrug ca. 130,5 Mrd. EUR, was einen historischen Höchststand für die Bundesrepublik darstellt. Gründe hierfür waren die finanziellen Hilfen für diverse Wirtschaftsbereiche, sowie für die Länder und Kommunen. Gleichzeitig verringerten sich die Einnahmen gegenüber dem Haushaltsjahr 2019 um ca. 45 Mrd. EUR und damit ca. 12,7% unterhalb des Vorjahresniveaus.¹⁰

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

⁷ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2021/BIP2020/FG_1_BIP_2020_Konjunktur.pdf;jsessionid=A92C1F3F823945114013EIC3063FDB70.live722?blob=publicationFile

⁸ Vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2603/umfrage/entwicklung-des-bestands-an-kurzarbeitern/>

⁹ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/_inhalt.html

¹⁰ Vgl. https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2021/01/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-3-abschluss-bundeshaushalt-2020-pdf.pdf?__blob=publicationFile&v=4

Zum ersten Mal in ihrer Geschichte hat auch die Europäische Union selbst eigene Anleihen im Volumen von 750 Mrd. EUR ausgegeben, um die Länder der EU finanziell zu unterstützen. Dieses Programm wird unterstützt durch umfassende Maßnahmen der Europäischen Zentralbank, die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) unterschiedlichste Vermögenswerte im Umfang von 1.850 Mrd. EUR erwirbt, um die Kreditkosten weiter zu senken und die Kreditvergabe im Euroraum zu fördern. Dies führte im Jahr 2020 dazu, dass sich der Gesamtumfang der EZB-Bilanz um 112 Mrd. EUR bzw. fast 25% vergrößerte.¹¹

In diesem Umfeld ist davon auszugehen, dass Immobilien bei privaten Marktteilnehmern, aber auch bei institutionellen Investoren wie Investmentfonds, Versicherungen, Pensionskassen weiterhin stark im Fokus stehen werden. Die Finanzierungskosten sind insbesondere durch die Eingriffe der EZB historisch günstig, während ein Großteil der als sicher geltenden Staatsanleihen nominal negative Zinsen aufweisen. Dies macht es für private wie für institutionelle Anleger erforderlich, in alternative Anlageprodukte abseits der Zinsträger zu investieren, um den Realwert ihres Vermögens nur erhalten zu können. Entsprechend stiegen die Investitionen in Investmentfonds. Das Anlagevermögen institutioneller Anleger stieg per 31.12.2020 auf 1.998,03 Mrd. Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 1.874,9 Mrd. Euro). Davon entfielen 115,8 Mrd. Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 104,1 Mrd. Euro). Das Anlagevolumen der Privaten stieg von 2.313,6 Mrd. Euro auf 2.823,4 Mrd. Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 2.573,5 Mrd. Euro auf geschlossene Immobilienfonds.¹²

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

Analyse des Geschäftsverlaufs



Neben der fortlaufenden Bewirtschaftung der unmittelbar und mittelbar gehaltenen inländischen Immobilien und Beteiligungen war die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Jahr 2020 weiterhin durch den Zugang von Kommanditeinlagen der Treugeber (Ansparraten) sowie der kontinuierlichen Optimierung und Prüfung der Finanzierungs- und Portfoliostruktur geprägt.

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

Das Objekt in Hohenstein-Ernstthal wurde mit Kaufvertrag vom 11. November 2019 verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) war nach Kaufpreiszahlung in Höhe von EUR 2,75 Mio. am 01.03.2020. Für das Objekt in Thalheim wurde am 23. Juli 2020 ein notarieller Kaufvertrag unterzeichnet. Der Kaufpreis betrug für dieses Objekt EUR 175.000 (BNL 01.10.2020). Die verbliebenen zwei Objekte im Chemnitzer Land-Portfolio in Stollberg (Bachgasse und Postplatz) wurden gemeinsam mit Kaufvertrag vom 24. September 2020 veräußert. Für das Objekt Bachgasse wurde ein Kaufpreis in Höhe von EUR 1,81 Mio. erzielt und für das Objekt Postplatz EUR 650.000. Die beiden Objekte wurden am 06.11.2020 an den Käufer übergeben. Damit hat die FLEX Fonds Objektgesellschaft Chemnitzer Land GmbH & Co KG ihren Immobilienbesitz vollständig verkauft. Der entsprechende Liquiditätsanteil (64,90%) wurde am 30.12.2020 komplett an die Beteiligungsgesellschaft überwiesen.

¹¹ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2021/html/ecb.pr210218~abc490c20e.de.html>

¹² Vgl. Bundesverband Investment und Asset Management, Investmentstatistik, Stand 31.12.2020)

Die Bewirtschaftung der inländischen, unmittelbar und mittelbar, über Mehr- und Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien verlief im Berichtsjahr unter Berücksichtigung der Covid-19 Pandemie insgesamt noch erwartungsgemäß. Der beauftragte Assetmanager befindet sich im laufenden Austausch mit den betroffenen Mietern und hat in Abstimmung mit der KVG verschiedene Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt, um negative Effekte auf das Fondsvermögen so gering wie möglich zu halten. Die Maßnahmen umfassen das konsequente Nachhalten noch offener Forderungen aus derzeit der „Lock-Downs“ im Jahr 2020 und 2021. Ferner wurden mit einzelnen Mietern Mietstundungen vereinbart, um das Verbleiben dieser Mieter in den Gewerberäumen zu sichern. Wir haben diese Verhandlungen mit den Mietern aber auch genutzt, um einzelne Mietvertragsverlängerungen umzusetzen, und den Fonds dadurch in eine langfristig stabile Position zu bringen. Mit einer Mietauslastung von 99,67% (VJ: 95,77%) ist die Bewirtschaftung des inländischen Immobilienportfolios im vergangenen Berichtsjahr einer erwartungsgemäßen und planmäßigen Entwicklung gefolgt. Der für die von der Beteiligungsgesellschaft aufgenommenen Darlehen zu entrichtende Kapitaldienst wurde ordnungsgemäß bedient.

Die Bewirtschaftung der mittelbar über die Beteiligung an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen ausländischen Immobilien verlief im Berichtsjahr insgesamt erwartungsgemäß. Die Mietauslastung der in den USA gelegenen Apartmentanlage „Pearland Town-Center“ beläuft sich zum Ende des abgeschlossenen Geschäftsjahres auf 93,16% (VJ: 96,04%). Darüber hinaus wurden die für die Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen vereinbarungsgemäß bedient.

2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 sind die drei Gründungsgesellschafter und 3.151 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 70,36 Mio. (VJ: EUR 72,28 Mio.) an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 9,04 Mio. (bewertet: EUR 7,97 Mio.¹³) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern und Treugebern vereinbarten Einzahlungsvarianten in den kommenden voraussichtlichen 5 bis 6 Jahren zugehen. Aus den Ratenzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. EUR 1,44 Mio. zugegangen.

Zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. insgesamt EUR 4,50 Mio. aufgenommen. Zum Ende des Geschäftsjahres beläuft sich der Stand der Darlehen auf EUR 1,00 Mio. und die Tilgungsleistungen auf EUR 3,50 Mio. (77,76%).

Zum 31.12.2020 setzt sich das Portfolio¹⁴ der Gesellschaft aus Grundstücken und Bauten i.H.v. TEUR 5.990,00 (VJ: TEUR 6.130,00), Beteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften i.H.v. TEUR 12.826,18 (VJ: TEUR 15.650,24), einer Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. TEUR 6.236,27 (VJ: TEUR 6.435,77), einer Fondsbeteiligung i.H.v. TEUR 4.831,44 (VJ: TEUR 4.734,20) sowie Goldbarren i.H.v. TEUR 198,04 (VJ: TEUR 174,65) zusammen. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2020 der Gesellschaft war im Wesentlichen durch die fortlaufende Bewirtschaftung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien, der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen und der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR ./ 242,19 (VJ: TEUR ./ 815,45, -70,30%) bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 1.223,09 (VJ: TEUR ./ 1.589,47, -23,05%) erzielt. Das Ergebnis wurde u.a. durch allgemeine Verwaltungsvergütungen belastet.

¹³ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz (Forderungen)

¹⁴ vgl. Seite 13f., Vermögensübersicht

Ertragslage

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	586.720,29	553.965,49
Zinsen und ähnliche Erträge	918.608,72	336.892,15
davon Erträge aus Beteiligungen an verbunden Unternehmen	918.608,72	290.700,15



	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
davon Erträge aus Beteiligungen	0,00	46.192,00
sonstige betriebliche Erträge	96.311,91	46.076,07
Summe der Erträge	1.601.640,92	936.933,71
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen / Zinsen §233a AO	-79.035,10	-57.400,72
davon Vorfälligkeitsentschädigungen	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	-137.285,22	-122.770,04
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	-0,00
Verwaltungsvergütung	-759.891,92	-769.344,32
Verwahrstellenvergütung	-50.172,24	-34.844,17
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.386,21	-17.741,29
Sonstige Aufwendungen	-797.056,41	-750.286,40
davon Initialkosten	0,00	0,00
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	-304,43
Summe der Aufwendungen	-1.843.827,10	-1.752.386,94
Ordentlicher Nettoertrag	-242.186,18	-815.453,23
Veräußerungsgeschäfte		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-980.903,41	-774.020,81
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.223.089,59	-1.589.474,04

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Berichtsjahr haben sich die Mieterlöse der direkt gehaltenen Immobilien erwartungsgemäß entwickelt; von Miet- und Forderungsausfällen im größeren Umfang war die Beteiligungsgesellschaft im Berichtsjahr nicht betroffen. Allerdings haben sich die Mietforderungen erhöht.

Die Erträge aus Sachwerten haben sich im Geschäftsjahr 2020 erwartungsgemäß erhöht.

Erträge aus Sachwerten	2020	2019
Erlöse Mieten	528.997,00	511.970,15
Erlöse NKVZ	68.738,72	42.089,54
Mietminderungen	-11.147,88	0,00
Erlöse Weiterbelastungen	132,45	-94,20
Summe	586.720,29	553.965,49

Zum 31.12.2020 ist die Gesellschaft mehrheitlich an 6 inländischen Immobilienobjektgesellschaften beteiligt. Aus den inländischen Beteiligungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 918,61 (VJ: TEUR 290,70) erzielt.



Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	2020	2019
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großräschen 2 GmbH & Co. KG	54.244,97	54.806,08
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	232.204,57	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	0,00	131.529,22
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	38.123,84	0,00
Flex Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	137.258,25	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Chemnitzer Land GmbH & Co. KG	456.777,09	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	0,00	104.364,85
Summe	918.608,72	290.700,15

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Grundvergütung von 1,67 % des Gesamtwertes der Assets under Management. Bemessungsgrundlage ist dabei das Asset under Management jeweils zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. TEUR 759,90 (VJ: TEUR 769,34) angefallen. Teile der Verwaltungsvergütungen werden direkt den Objektgesellschaften belastet.

Verwaltungsgebühren	2020	2019
Verwalterhonorar Facility-Management	17.441,89	33.632,95
Verwaltungsgebühr Kapitalverwaltungsgesellschaft	742.450,03	735.711,37
Summe	759.891,92	769.344,32

Sonstige Aufwendungen	2020	2019
Aufwendungen für Abfindungsguthaben	0,00	119.608,58
Kosten für Bestandspflege	140.714,24	144.557,80
Treuhandvergütung Curia	105.616,94	110.785,84
Haftungsvergütung GF Beteiligungs-GmbH	79.476,53	81.745,70
Verwaltungsgebühren GF Treuhand GmbH	87.030,18	81.745,71
Steuerberatung	74.257,84	73.100,00
Finanzierungsvermittlung PF Private Finance GmbH & Co. KG	63.720,00	0,00
nicht abzugsfähige Vorsteuer aufgrund Betriebsprüfung	81.936,09	0,00
restliche sonstige Aufwendungen	164.304,59	138.742,77
Summe	797.056,41	750.286,40

b.) Finanzlage

Zum 31.12.2020 waren EUR 70,36 Mio. (VJ: EUR 72,28 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben. Hiervon werden nominal EUR 9,04 Mio. (VJ: EUR 12,40 Mio.) als ausstehende Einlagen eingefordert. Der Ausgleich dieser Forderung erfolgt durch die mit den Treugebern (Anlegern) vereinbarten Einzahlungsvarianten bzw. Ratenzahlungen (Anspar-Publikums-Fonds) in den kommenden voraussichtlich 5 bis 6 Jahren.

Im Berichtsjahr sind der Gesellschaft aus den Kapitaleinzahlungen der Anleger (Treugeber) EUR 1,44 Mio. zugegangen. Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 61,32 Mio. (VJ: EUR 59,88 Mio.) ist die Gesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit sachgerechten Eigenkapitaldecke ausgestattet.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2020	2019
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	70.360.620,00	72.282.400,00



Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2020	2019
ausstehende Einlagen (nominal)	-9.037.390,54	-12.398.216,66
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	61.323.229,46	59.884.183,34
Kapitaleinzahlungen 2020	1.439.046,12	

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 6,18 Mio. (VJ: EUR 1,32 Mio.).

Gegenüber Kreditinstituten bestehen Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 1,01 Mio. (VJ: EUR 1,08 Mio.). Die im Geschäftsjahr 2020 geleisteten Tilgungen belaufen sich auf rund TEUR 66,98 (VJ: TEUR 63,88). Der Zinsaufwand der Gesellschaft beträgt 2020 rund TEUR 49,27 (VJ: TEUR 52,38).

Für den Erwerb der im Sachanlagevermögen¹⁵ ausgewiesenen Grundstücke hat die Gesellschaft Darlehen¹⁶ i.H.v. ursprünglich EUR 4,50 Mio. aufgenommen. Zum Geschäftsjahresende 2020 belaufen sich die Barmittel & Barmitteläquivalente der Gesellschaft auf EUR rund 6,18 Mio. (VJ: EUR 1,32 Mio.) und der Darlehensstand der Gesellschaft beträgt rund EUR 1,01 Mio. (VJ: EUR 1,08 Mio.). Zum Geschäftsjahresende 2020 übersteigen die Barmittel der Gesellschaft das verzinsliche Fremdkapital um rund EUR 5,17 Mio. Die Tilgung der Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 3,00% p.a. Die Festschreibungszeit beträgt rund 8 Monate.

Nettoverschuldung	2020	2019
Barmittel & Barmitteläquivalente	6.179.746,64	1.317.640,12
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-1.010.301,71	-1.077.286,61
Nettoverschuldung	5.169.444,93	240.353,51

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2020 auf 1,65% bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

Verschuldungsgrad	2020	2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.010.301,71	1.077.286,61
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	61.323.229,46	59.884.183,34
Verschuldungsgrad in %	1,65%	1,80%

Operatives Ergebnis und Cash-Flow

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft unter Hinzurechnung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen und nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen und Erträgen, sowie unter der Berücksichtigung des Kapitaldienstes i.H.v. TEUR 116,25 (VJ: TEUR 116,25) ein operatives Ergebnis von TEUR ./ 339,92 (VJ: TEUR ./ 804,00) erwirtschaftet. Das operative Ergebnis wurde insbesondere durch allgemeine Verwaltungsaufwendungen belastet.

Die der Gesellschaft im Berichtsjahr zugegangenen Einlagen (Ansparraten) betragen EUR 1,44 Mio. Darüber hinaus hat die Gesellschaft TEUR 206,81 an die Treugeber ausgezahlt.

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich im Berichtszeitraum um TEUR 4.862,11 erhöht und beträgt zum 31.12.2020 TEUR 6.179,75.

¹⁵ s.a. S. 13f, Vermögensübersicht

¹⁶ zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vgl. S. 11, Verbindlichkeitspiegel

Operatives Ergebnis und Cash-Flow	2020
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern)	-242.186,18
Zinsen aus Kreditaufnahmen	49.265,10
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-192.921,08
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-94.472,86
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	0,00



Operatives Ergebnis und Cash-Flow		2020
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	63.720,00	
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen		-30.752,86
Zinsaufwand Darlehen	-49.265,10	
Tilgung Darlehen	-66.984,90	
Kapitaldienst		-116.250,00
Operatives Ergebnis		-339.923,94
Cash Flow		
sonstige Erträge & Aufwendungen	96.511,86	
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	1.651.896,47	
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-309.558,60	
Liquiditätszu- & -abführungen		1.438.849,73
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten		-137.462,37
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	1.439.046,12	
Ein- & Auszahlungen Auszahlungen	-206.805,83	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	4.534,48	
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital		1.236.774,77
Sondertilgung Darlehen		0,00
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen		2.663.868,33
Anfangsbestand Kasse		1.317.640,12
Summe Ein- & Auszahlungen		4.862.106,52
Endbestand Kasse		6.179.746,64

c.) Vermögenslage

Im Anlagevermögen werden Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 5.990,00 (VJ: TEUR 6.130,00), Goldbarren i.H.v. TEUR 198,04 (VJ: TEUR 174,65), Beteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften / Immobilien-GbR / Spezial-AIF i.H.v. TEUR 17.657,62 (VJ: TEUR 20.384,44) sowie eine Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. TEUR 6.236,27 (VJ: TEUR 6.435,77) ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen sowie die Beteiligungen sind zum Verkehrswert bzw. Anschaffungskosten angesetzt. Zuschreibungen i.H.v. TEUR 770,87 bzw. Abschreibungen i.H.v. TEUR 2.235,65 wurden entsprechend berücksichtigt. Die Anschaffungsnebenkosten werden nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen.

Sachanlagen	2020	2019
Alte Schmelze 22, 65201 Wiesbaden	3.890.000,00	4.027.000,00
Lüderitzer Straße 25-27, 39576 Stendal	2.100.000,00	2.103.000,00
Goldbarren	198.038,31	174.650,57
Sachanlagen	6.188.038,31	6.304.650,57
Beteiligungen	2020	2019



Sachanlagen	2020	2019
FLEX Fonds Objektgesellschaft Chemnitzer Land GmbH & Co. KG	0,00	1.340.799,22
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	598.742,03	543.058,93
FLEX Fonds Objektgesellschaft Mutzschen GmbH & Co. KG	0,00	58.724,31
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großräschen 2 GmbH & Co. KG	1.079.105,54	1.169.782,89
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	2.993.173,07	3.268.918,09
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	1.449.370,71	2.217.036,08
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	1.544.815,62	2.124.239,34
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	5.160.972,85	4.986.404,32
Beteiligung Gewerbecenter Thüringen GbR	819.951,26	475.166,93
Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding LLC	6.236.265,84	6.435.767,45
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	4.011.493,50	4.200.305,03
Beteiligungen	23.893.890,42	26.820.202,59

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 6.179,75 (VJ: TEUR 1.317,64).

Unter den Forderungen sind neben Forderungen an Beteiligungsgesellschaften i.H.v. TEUR 2.660,26 (VJ: TEUR 5.324,13) insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. TEUR 7.967,77 (VJ: TEUR 10.769,02) ausgewiesen.

Forderungen	2020	2019
Forderungen	10.650.239,29	16.100.813,79
davon Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.660.263,93	5.324.132,26
davon eingeforderte ausstehende Einlage	7.967.774,58	10.769.016,75

Zum Geschäftsjahresende 2020 beläuft sich das Eigenkapital auf TEUR 45.666,37 (VJ: TEUR 48.991,77). Im Wesentlichen setzt sich das Eigenkapital aus den Kapitalanteilen i.H.v. TEUR 69.395,57 (VJ: TEUR 71.524,15), den nicht realisierten Gewinnen bzw. Verlusten aus der Neubewertung¹⁷ i.H.v. TEUR ./ 1.622,75 (VJ: TEUR./ 1.281,25), dem Verlustvortrag i.H.v. TEUR ./ 20.883,36 (VJ: TEUR ./ 19.661,66) und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR./ 1.223,09 (VJ: TEUR ./ 1.589,47) zusammen. Die Eigenkapital-Quote beläuft sich zum 31.12.2020 auf 96,78% (VJ: 96,35%).

Eigenkapital	2020	2019
Kapitalanteile	69.395.567,59	71.524.153,42
Kapitalrücklage	0,00	0,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	-1.622.748,50	-1.281.250,70
Verlustvortrag	-20.883.359,05	-19.661.662,33
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.223.089,59	-1.589.474,04
Eigenkapital	45.666.370,45	48.991.766,35
Eigenkapitalquote	2020	2019
Eigenkapital	45.666.370,45	48.991.765,35
Bilanzsumme	47.187.722,93	50.849.974,31

Eigenkapital	2020	2019
Eigenkapitalquote	96,78%	96,35%

¹⁷ einschließlich Neubewertung der ausstehenden Einlagen; vgl. Seite 9 f., IV. Angaben zur Bilanz (Forderungen)

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 belaufen sich die Rückstellungen auf TEUR 92,50 (VJ: TEUR 92,30). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 365,16 (VJ: TEUR 617,89) und die sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 52,97 (VJ: TEUR 70,80).

Rückstellungen	2020	2019
Sonstige Rückstellungen	0,00	0,00
Rückstellungen für Steuerberatung	72.500,00	73.100,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	20.000,00	19.200,00
Rückstellungen	92.500,00	92.300,00
Verbindlichkeiten	2020	2019
Verbindlichkeiten aus LuL	365.158,13	617.818,91
Sonstige Verbindlichkeiten	52.966,69	70.802,44
Verbindlichkeiten	418.124,82	699.621,35

2.3 Tätigkeitsbericht

2.3.1 Geschäftstätigkeit

Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart. Die KVG ist ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) überwachtes Unternehmen, welches über die erforderlichen behördlichen Erlaubnisse zur Verwaltung von Investmentvermögen verfügt und der Alternative Investment Fund Managers Directive („AIFM Richtlinie“) unterliegt (vergleiche § 23 Abs. 2 KARBV).

Die AIF Kapitalverwaltungs-AG wurde mit Geschäftsbesorgungsvertrag vom 16.12.2013 als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) bestellt und mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages wurde mit dem 1. Nachtrag vom 28.01.2021 / 03.02.2021 bis zum 31.12.2025 fest abgeschlossen (Festlaufzeit). Nach Ablauf dieser Festlaufzeit verlängert er sich automatisch auf unbestimmte Zeit und ist jeweils mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Kalenderjahresende (31.12.) kündbar.

Im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung erbringt die KVG die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

Von den genannten Tätigkeiten hat die KVG die Finanzbuchhaltung, sowie die interne Revision, Compliance, die Geldwäscheprävention und das operative Asset Management ausgelagert. Des Weiteren hat die KVG zur Überwachung der Einhaltung des Datenschutzes, insbesondere der DSGVO, einen Vertrag mit einem darauf spezialisierten Dienstleister abgeschlossen.

Die KVG haftet im Rahmen ihrer Tätigkeit für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verschulden sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und für die Verletzung von Kardinalpflichten, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Zur Absicherung ihrer Haftungsrisiken hat die KVG eine entsprechende Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

Aufgrund des Gesellschafterbeschlusses im Jahr 2020 wurde die Vergütungsregelung geändert. Für ihre Tätigkeit erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft nun eine jährliche Grundvergütung (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 5. KARBV) i.H.v. netto 1,67% des Gesamtwertes des Assets under Management zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals zuzüglich der liquiden Mittel zum Ende dieses vorangegangenen Kalenderquartales, letztere jedoch maximal in Höhe von EUR 1.000.000. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht eine Mindestvergütung i.H.v. EUR 250.000 jährlich zu. Im Geschäftsjahr 2020 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vergütungen i.H.v. TEUR 742.450,03 erhalten. Überdies erhält die KVG keine performanceabhängigen Vergütungen. Vertraglich sind verschiedene Sondervergütungen vereinbart (Transaktionsvergütung, Fremdfinanzierungsvergütung und Vergütung für die Abwicklung von Baumaßnahmen Immobilien).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen (§ 158 S. 2 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB) 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.

Für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentfondsanteilen werden keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge (§ 158 S. 2 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB) erhoben.

Im Geschäftsjahr 2020 belief sich die Gesamtsumme der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütungen (§ 135 Abs. 7 i.V.m. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB) auf EUR 948.305,26 (davon feste Vergütungen EUR 794.539,11; davon variable Vergütung EUR 153.766,15). Im Geschäftsjahr 2020 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft durchschnittlich 7 Mitarbeiter beschäftigt. Die Gesamtsumme der im Geschäftsjahr 2020 von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütungen an Risktaker (§ 135 Abs. 7 i.V.m. § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB) belief sich auf EUR 947.815,26 (davon EUR Vergütungen an Führungskräfte EUR 518.682,55 davon Vergütungen an andere Risktaker EUR 429.132,71).

Im Berichtsjahr wurde kein Carried Interest (§ 135 Abs. 7 i.V.m. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB) geleistet. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt. Es wurden keine Vergütungen an Mitarbeiter geleistet.

Im Berichtsjahr haben sich keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3. KAGB ergeben (§ 135 Abs. 7 i.V.m. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB) ergeben.

Mit Vertrag vom 15./17.07.2014 wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 KAGB bestellt und mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände beauftragt. Für ihre Tätigkeit erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung i.H.v. netto 0,05% des Bruttoinvestitionsvolumens (Gesellschaftskapital und Darlehen), mindesten jedoch eine Vergütung i.H.v. netto EUR 18.600,00 p.a., die der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt werden. Im Geschäftsjahr 2020 hat die Verwahrstelle Vergütungen i.H.v. TEUR 50.172,24 erhalten.

2.3.2 Investmentvermögen

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, aus der Vermietung und Verpachtung von unmittelbar oder mittelbar über Beteiligungen an Objektgesellschaften gehaltenen in- und ausländischen Immobilien, aus der Beteiligung an einer Immobilien-GbR und einem Spezial-AIF sowie durch Investitionen in Edelmetalle Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen inklusive Kapitalrückzahlung an die Anleger vorzunehmen.

Zur Erreichung der Anlageziele plant die Gesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel - unmittelbar und/oder mittelbar - zu rund

- 55,62 % einschließlich Erwerbsnebenkosten in deutsche Gewerbeimmobilien,
- 12,36 % einschließlich Erwerbsnebenkosten in deutsche Wohnimmobilien,
- 11,70 % in Publikums- und/oder Spezial-AIF, die überwiegend in Immobilien investieren,
- 11,70 % einschließlich Erwerbsnebenkosten in US-Wohnimmobilien und
- 2,15 % in die Edelmetalle sind Gold, Silber und Platin

zu investieren.

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend, plant die Gesellschaft die Investitionen schrittweise in Abhängigkeit des Mittelzuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorzunehmen. Zum 31.12.2020 stehen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte noch nicht vollständig fest (Open Pool-Konzept).

Zum Geschäftsjahresende 2020 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 3.154 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 70,36 Mio. (VJ: EUR 72,28 Mio.) an der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG beteiligt. Im Berichtsjahr haben 69 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 1.662,50 das Gesellschaftsverhältnis gekündigt. Darüber hinaus haben 25 Treugeber ihre Anteile um nominal TEUR 259,28 reduziert.

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich das eingezahlte Kapital durch Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber um EUR 1,44 Mio. auf EUR 61,32 Mio. (VJ: EUR 2,19 Mio.) erhöht.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft ein Vermögen i.H.v. EUR 47,19 Mio.¹⁸ (VJ: 50,85 Mio.), wovon EUR 12,83 Mio. auf die Beteiligungswerte der inländischen Immobilienobjektgesellschaften entfallen.

Das vom Unternehmensverbund, einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen, verwaltete Vermögen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 59,11 Mio. (VJ: EUR 65,31 Mio.). Das Vermögen des Unternehmensverbundes setzt sich aus Immobilieninvestitionen i.H.v. EUR 29,69 Mio. (VJ: EUR 34,59 Mio.), Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. EUR 6,24 Mio. (VJ: EUR 6,44 Mio.), Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft / Spezial-AIF (Fondsbeteiligung) i.H.v. EUR 4,83 Mio. (VJ: EUR 4,73), Goldbarren i.H.v. TEUR 198,04 (VJ: TEUR 174,65) und Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 7,01 Mio. (VJ: EUR 2,10 Mio.) zusammen. Des Weiteren stehen der Gesellschaft noch ausstehende Einlagen i.H.v. bewertet EUR 7,97 Mio.¹⁹ (VJ: EUR 10,77 Mio.) zu.

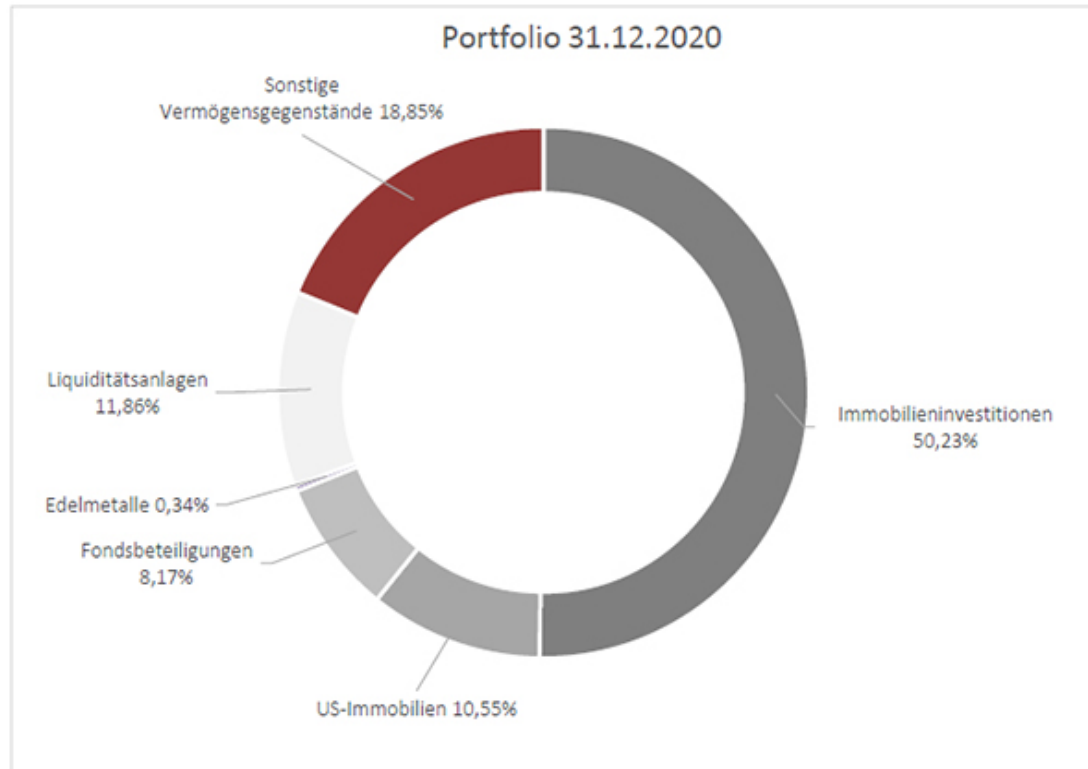
Portfolio (konsolidiert)	Anspar FLEX Fonds 2	Immobilien-Objektgesell.	Gesamt-Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	5.990.000,00	23.700.475,00	29.690.475,00	50,23%
US-Immobilien	6.236.265,84	-	6.236.265,84	10,55%
Fondsbeteiligungen	4.831.444,76	-	4.831.444,76	8,17%
Edelmetalle	198.038,31	-	198.038,31	0,34%
Liquiditätsanlagen	6.179.746,64	832.199,49	7.011.946,13	11,86%
Sonstige Vermögensgegenstände	10.926.047,56	212.900,86	11.138.948,42	18,85%
davon ausstehende Einlagen	7.967.774,58			
Summe Vermögen	34.361.543,11	24.745.575,35	59.107.118,46	100,00%



Portfolio (konsolidiert)	Anspar FLEX Fonds 2	Immobilien-Objektgesell.	Gesamt-Investitionen	in %
Schulden	-1.521.352,48	-11.919.395,53	-13.440.748,01	
Nettoinventarwert	32.840.190,63	12.826.179,82	45.666.370,45	

¹⁸ s. Seite 13f., Vermögensübersicht

¹⁹ s. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz



Zum Geschäftsjahresende 2020 beläuft sich der Nettoinventarwert der Gesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) auf EUR 45.67 Mio.²⁰. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Nettoinventarwert um rund EUR -3,33 Mio. bzw. um rund 6,79% reduziert und wie nachstehend entwickelt:

Nettoinventarwert	2020	2019	Diff. in %
Summe Vermögen	47.187.722,93	50.849.974,31	-7,20%



Nettoinventarwert	2020	2019	Diff. in %
Summe Schulden	-1.521.352,48	-1.858.207,96	-18,13%
Nettoinventarwert	45.666.370,45	48.991.766,35	-6,79%

Für die Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v nominal EUR 4,50 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2020 beläuft sich der Darlehensstand auf EUR 1,01 Mio. und das prozentuale Verhältnis der Darlehen zum Nettoinventarwert (Leveragequote) auf 2,13%

Leverage²¹	in EUR	in %
verzinsliches Fremdkapital	1.010.301,71	=2,13%
Ø Nettoinventarwert 2020	47.329.068,40	

²⁰ vgl. a. Seite 13f., Vermögensübersicht

²¹ vgl. a. Seite 16, Leverage

Immobilieninvestitionen Deutschland

Zum Geschäftsjahresende 2020 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft im Unternehmensverbund 2 unmittelbar erworbene und 6 mittelbar- über den mehrheitlichen Erwerb der Kommanditanteile an Immobiliengesellschaften - erworbene Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von zusammen EUR 29,69 Mio. (VJ: EUR 34,59 Mio.)²².

Im Rahmen der Optimierung der Portfoliostruktur hat die Beteiligungsgesellschaft das mittelbar gehalten Wohngebäude in Hohenstein-Ernstthal und die gemischt genutzten Immobilien in Stollberg (Bachgasse und Postplatz) und in Thalheim (sogenanntes „Chemnitzer Land-Portfolio“) veräußert und im Geschäftsjahr 2020 an die Käufer übergeben.

Zum 31.12.2020 betragen die im Unternehmensverbund zur Finanzierung der unmittelbar und mittelbar durchgeführten Immobilieninvestitionen aufgenommen Darlehen insgesamt nominal EUR 22,24 Mio.; davon entfallen rund EUR 4,50 Mio. auf die Beteiligungsgesellschaft sowie rund EUR 17,74 Mio. auf die jeweiligen Immobilienobjektgesellschaften.

Der Darlehensstand für die mittelbar und unmittelbar durch die Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilien aufgenommenen Darlehen beläuft sich zum 31.12.2020 auf EUR 10,58 Mio. (VJ: EUR 10,89 Mio.).

Zum Geschäftsjahresende 2020 betragen die Tilgungsleistungen EUR 3,50 Mio. (77,76%, Direkterwerbe) bzw. EUR 8,17 Mio. (46,03%, Immobilienobjektgesellschaften), insgesamt EUR 11,67 Mio. bzw. 52,45%.

Darlehen	Darlehen nominal in EUR	Darlehensstand 31.12.2020 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in %
Direkterwerbe	4.500.000,00	1.000.614,21	3.499.385,79	77,76%
Immobilienobjektgesellschaften	17.741.820,00	9.574.514,47	8.167.305,53	46,03%
Summe	22.241.820,00	10.575.128,68	11.666.691,32	52,45%

Die Tilgung der zum 31.12.2020 bestehenden Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 2,51% p.a. zzgl. ersparter Zinsen, der über den jeweils festgelegten Festschreibungszeitraum vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 1,74% p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2020 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen rund % und 9 Jahren, durchschnittlich rund 7 % Jahre.

²² zu den Immobilien s.a. Seite 20 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen



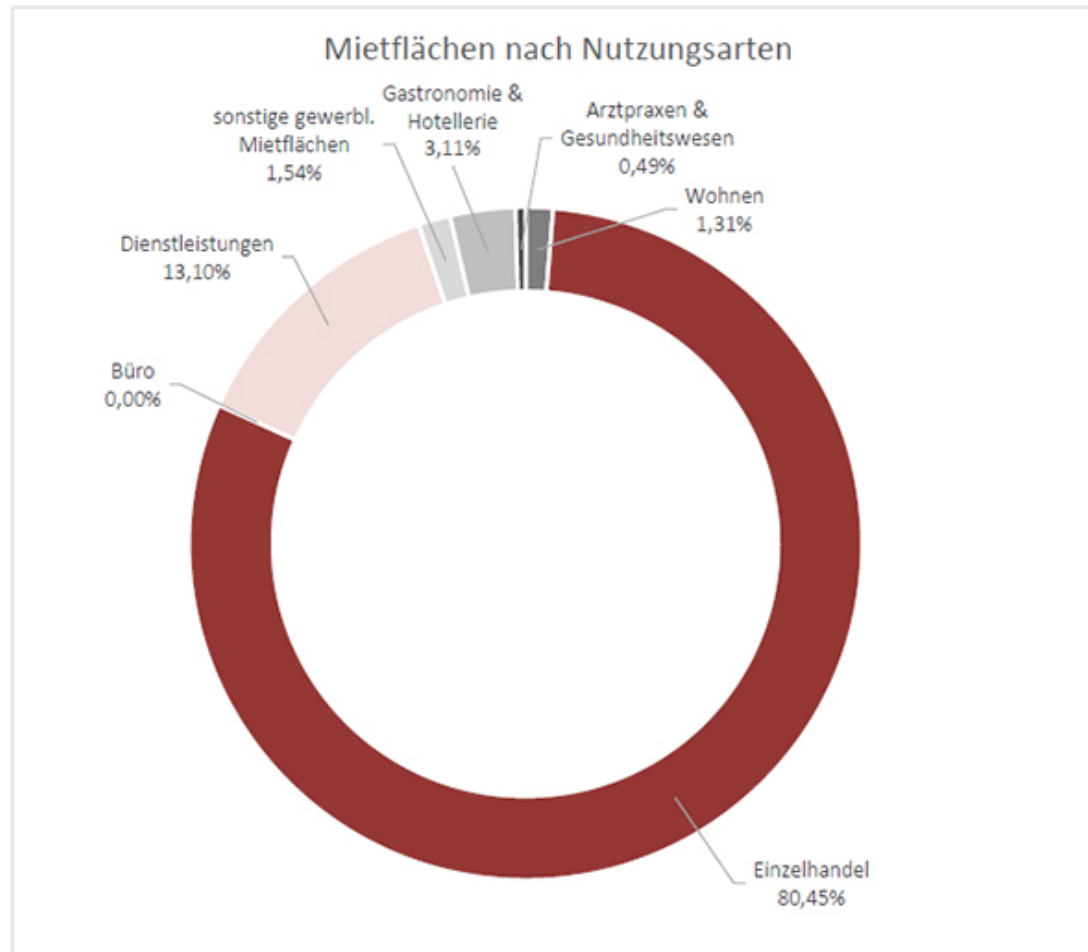
Zum 31.12.2020 bewirtschaftet die Beteiligungsgesellschaft im Unternehmensverbund insgesamt 2 gemischt genutzte und 6 rein gewerblich genutzte Immobilien mit einer Mietfläche von insgesamt rund 25.476 m². Der Schwerpunkt der gewerblichen Vermietungstätigkeit liegt mit einer Mietfläche von rund 20.496 m² auf vom Einzelhandel genutzte Flächen. Rund 391 m² entfallen auf sonstige gewerblich genutzte Mietflächen wie bspw. Lager- und Kellerflächen.

An Dienstleistungsbetriebe sind rund 3.338 m², an Arztpraxen und im Gesundheitswesen tätige Firmen sind rund 124 m² und an Gastronomie- bzw. Hotelbetriebe rund 793 m² vermietet. Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft rund 334 m² an wohnwirtschaftlich genutzten Mietflächen.

Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Wohnen	333,86	1,31%
Einzelhandel	20.495,94	80,45%
Büro	0,00	0,00%
Dienstleistungen	3.337,73	13,10%
sonstige gewerbliche Mietflächen	391,48	1,54%
Gastronomie & Hotellerie	793,10	3,11%



Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Arztpraxen & Gesundheitswesen	123,90	0,49%
Summe	25.476,01	100,00%



Der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2020 auf 99,67%.

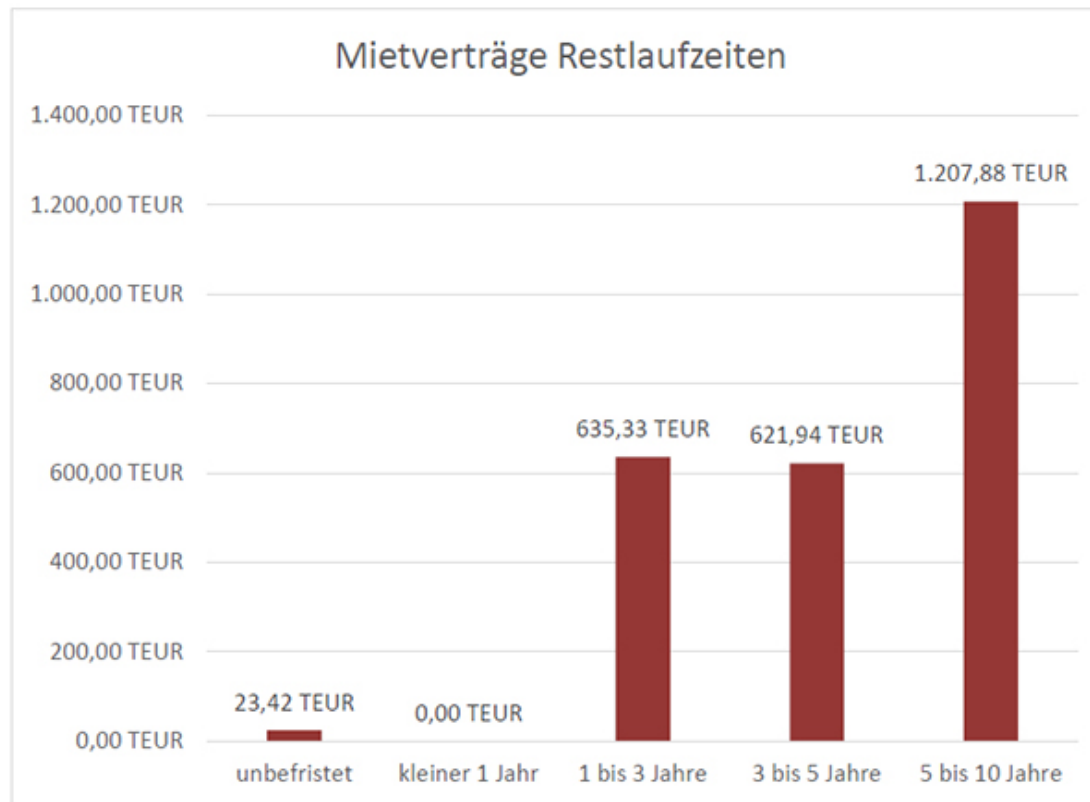


Vermietungsquote	Mitfläche in m²	Verm.-Quote
Wohnmietflächen	333,86	87,40%
Gewerbemietflächen	25.142,15	99,83%
Summe	25.476,01	99,67%

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2020 abgeschlossenen Vertragsmieten belaufen sich auf in Summe EUR 2,49 Mio., wovon rund TEUR 28,61 auf unbefristet abgeschlossene Wohnmietverträge entfallen.

Sollmieten	EUR p.a.	in %
Wohnmieten	28.612,80	1,15%
Gewerbemieten	2.444.290,70	98,22%
Sonstige Mieten/Pachten	15.670,00	0,63%
Summe	2.488.573,50	100,00%

In Höhe von rund TEUR 635 weisen die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Mietverträge zum Geschäftsjahresende 2020 Restlaufzeiten von 1 bis 3 Jahren, i.H.v. von rund TEUR 622 Restlaufzeiten von 3 bis 5 Jahren und i.H.v. von rund TEUR 1.208 Restlaufzeiten von mehr als 5 bis 10 Jahren auf.



US-Wohnen

Zur Durchführung der Investitionen in US-Wohnimmobilien²³ hat sich die Gesellschaft - zusammen mit den Schwestergesellschaften Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG und Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. - an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC, Houston mit USD 1,39 Mio. (19,88%) bzw. EUR 1,13 Mio.²⁴ beteiligt. Die FLEX Fund Real Estate Holding LLC betreibt die in der Metropolregion gelegene Apartmentanlage „Pearland Town Center“ mit insgesamt 172 Apartments und einer Mietfläche von insgesamt 14.080 m².

Den Erwerb des „Pearland Town Center“ hat die FLEX Fund Real Estate Holding LLC u.a. durch die Aufnahme eines Darlehens bei der „American Real Estate Capital LLC“ i.H.v. USD 15,60 Mio. (Stand 31.12.2020: USD 14,28 Mio.) finanziert. Das Darlehen wird seit dem 01.02.2016 annuitätisch über 30 Jahre getilgt. Der über einen Festschreibungszeitraum von 10 Jahren vereinbarte Darlehenszinssatz beläuft sich auf 4,70% p.a.

²³ zu den US-Investitionen s. a. Seite 20 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

²⁴ Wechselkurs 31.12.2020: EUR/USD 1,2271; Quelle: Deutsche Bundesbank



Darlehen US-Wohnen	in USD
Darlehen nominal	15.600.000,00
Stand 31.12.2020	14.279.027,00
Tilgung	1.320.973,00
in%	8,47%

Neben der für Besichtigungszwecke vorgesehenen Musterwohnung (rund 73 m²) standen zum Ende des Geschäftsjahres 2020 aufgrund von Um- und Auszügen weitere 10 Apartments mit einer Mietfläche von rund 815,96 m² frei. Bezogen auf die gesamte Mietfläche von 14.080 m² beläuft sich der Vermietungsstand der Apartmentanlage zum 31.12.2020 auf 93,16% (Vj.: 96,04%).

Im Geschäftsjahr 2020 hat die FLEX Fund Real Estate Holding LLC Gesamteinnahmen (Total Revenues) i.H.v. USD 2,89 Mio. (Vj.: USD 2,81 Mio.), ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (Depreciation and Amortization, EBITDA) i.H.v. USD 1,54 Mio. (Vj.: USD 1,56 Mio.) und einen Jahresfehlbetrag i.H.v. USD 350,14 Tsd. (Vj.: USD 300,38 Tsd.) erzielt. Der aus der operativen Geschäftstätigkeit der FLEX Fund Real Estate Holding LLC erwirtschaftete Überschuss beläuft sich nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. USD 978,58 Tsd. und nach Abzug von Steuern i.H.v. USD 463,90. auf USD 97,12 Tsd. (Vj.: USD 158,41 Tsd.). Zum Geschäftsjahresende 2020 verfügt die FLEX Fund Real Estate Holding LLC über liquide Mittel i.H.v. rund USD 575,37 Tsd.

Der Verkehrswert des „Pearland Town Center“ wurde zum 04.01.2021 mit USD 25,80 Mio. (Vj.: USD 25,50 Mio.) festgestellt. Der hieraus durch Hinzurechnung sonstiger Vermögensgegenstände und nach Abzug der Schulden der FLEX Fund Real Estate Holding LLC ermittelte, anteilige Verkehrswert des von der Beteiligungsgesellschaft an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen Anteils beläuft sich auf rund EUR 6,24 Mio. (Vj.: EUR 6,44 Mio.).

Fondsbeteiligungen

Neben der mehrheitlichen Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften hat sich die Beteiligungsgesellschaft mit rund 29,47 % an der „Gewerbecenter Thüringen GbR“ beteiligt. Die Gewerbecenter Thüringen GbR bewirtschaftet ein in Bad Tennstedt gelegenes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Mietfläche von rund 2.903 m² und ein in Uder gelegenes Nahversorgungszentrum mit einer Mietfläche von rund 939 m². Zum Geschäftsjahresende 2020 war das Objekt Uder voll vermietet und das Objekt in Bad Tennstedt zu 94,22% vermietet.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft aus dem von der Gewerbecenter Thüringen GbR erwirtschafteten Überschuss Ausschüttungen i. H. v. EUR 0,00 (Vj.: EUR 23.096,00) erhalten.

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 51,54% an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Dieser ist wiederum mittelbar an einer Gewerbeimmobilie in Sindelfingen beteiligt.

Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG verfolgt das Ziel, über die Beteiligung und Gewährung von Gesellschafterdarlehen an inländische Immobiliengesellschaften Überschüsse zu erzielen und daraus Auszahlungen inklusive Kapitalrückzahlung an die Anleger vorzunehmen. Zur Erreichung dieses Anlageziels hat der Immobilien-Spezial-AIF eine Beteiligung i.H.v. 50,20% an einer Immobiliengesellschaft (Lofts Immobilienverwaltungs GmbH, ehemals HDMO GmbH) erworben, weitere Einlagen in die Kapitalrücklage der Immobiliengesellschaft geleistet und der Immobiliengesellschaft ein Gesellschafterdarlehen gewährt.

Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2020 die vertraglich vereinbarten Zinsen für das Gesellschafterdarlehen vollständig von der Lofts Immobilienverwaltungs GmbH erhalten.

Die Covid-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf Ebene der Lofts Immobilienverwaltungs GmbH, insbesondere auf die Mieter der Modebranche. Der Mode Mieter Esprit führt ein Insolvenzverfahren in Eigenregie durch und hat den Showroom in Sindelfingen zum 30.11.2020 gekündigt. Zudem sind noch immer erhöhte Mietrückstände und Kündigungen von Seiten der Modemieter zu verzeichnen. Von der Firma Daimler ging eine vorsorgliche Kündigung über alle angemieteten Flächen im Haus ein, diese greift zum 30.11.2022. Das erarbeitete Konzept „flexible Dienstleistungsflächen“ für das Erdgeschoss wird weiter vorangetrieben und auf das Gesamthaus inklusive der Daimler-Mietflächen erweitert. Der Mietvertrag mit einem Fitnessbetreiber (vorbehaltlich aufschiebenden Bedingung einer Baugenehmigung) und einem weiteren Großmieter wurden abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG aus dem gewährten Gesellschafterdarlehen Zinseinnahmen i.H.v. rund TEUR 529,38 erzielt. Unter Berücksichtigung von Verwaltungsaufwendungen und Verwaltungstätigkeiten i.H.v. zusammen TEUR 91,95 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr einen ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR 438,80 erwirtschaftet. Das im Geschäftsjahr 2020 erzielte Ergebnis beläuft sich einschließlich der Aufwendungen für die Neubewertung der Kapitalbeteiligung auf rund TEUR ./ 366,34.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft aus dem von der E&G Office ISAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG erwirtschafteten Überschuss Ausschüttungen i. H. v. EUR 232.204,57 (Vj.: EUR 0,00) erhalten.

Edelmetalle

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft 4 kg Gold zu Anschaffungskosten von EUR 158.824,00 erworben. Der Wert zum 31.12.2020 wurde mit EUR 198.038,31 festgestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Neben Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien, US-Wohnimmobilien und Edelmetalle stellen insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. nominell EUR 9,04 Mio. die konzeptgemäß der Gesellschaft über die kommenden 5 bis 6 Jahre zugehen sollen, einen wesentlichen Vermögensgegenstand dar. Zum 31.12.2020 wurden die eingeforderten ausstehenden Einlagen unter Berücksichtigung möglicher Zahlungsausfälle und ggf. mit ihrer Kapitaleinlage aus der Gesellschaft ausscheidenden Treugebern mit EUR 7,97 Mio.²³ bewertet. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2020 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensübersicht berücksichtigt.



²⁵ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

2.3.3 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen bzw. nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. EUR -30.752,86 und nach Abzug des Kapitaldienstes für die unmittelbar aufgenommenen Darlehen i.H.v. EUR 116.250,00 ein operatives Ergebnis²⁶ i.H.v. EUR ./ 339.923,94 (VJ: EUR ./ 804.001,03) erwirtschaftet.

Das von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich nach Abzug der von den Immobilienobjektgesellschaften insgesamt geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. EUR 127.134,45 und der regulären Tilgungsleistungen i.H.v. EUR 250.036,29 auf in Summe EUR 1.016.399,50 (VJ: EUR 1.391.551,44). Das für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante und von der Gesellschaft einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf ./ EUR 9.928,59 (VJ: EUR 250.658,26).

Erträge	2020
Erträge aus Sachwerten	586.720,29
Zinsen und ähnliche Erträge	918.608,72
davon Beteiligungserträge	918.608,72
sonstige betriebliche Erträge	96.311,91
Summe der Erträge	1.601.640,92
Aufwendungen	
Zinsen aus Kreditaufnahmen / Zinsen §233a AO	-79.035,10
davon Vorfälligkeitsentschädigungen	0,00
Bewirtschaftungskosten	-137.285,22
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00
Verwaltungsvergütung	-759.891,92
Verwahrstellenvergütung	-50.172,24
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.386,21
Sonstige Aufwendungen	-797.056,41
davon Initialkosten	63.720,00
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00
Summe der Aufwendungen	-1.843.827,10
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern)	-242.186,18
Zinsen aus Kreditaufnahmen	49.265,10
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-192.921,08
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-94.472,86
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	63.720,00



Erträge	2020
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	-30.752,86
Zinsaufwand Darlehen	-49.265,10
Tilgung Darlehen	-66.984,90
Kapitaldienst	-116.250,00
Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)	-339.923,94
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften	
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-686.404,14
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften	1.016.399,50
Ergebnis Objektgesellschaften	329.995,15
Ergebnis aus operativer Tätigkeit (Unternehmensverbund)	-9.928,59

²⁶ s.a. Seite 39 Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

Cash-Flow

Der von der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG einschließlich der Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erwirtschaftete Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt EUR 5.274.927,01 (VJ: EUR ./ 7.561.549,43) war insbesondere durch die fortlaufenden Einzahlungen der Einlagen (Ansparraten, EUR 1,44 Mio.) und den Deinvestitionen (Verkauf aller vier Objekte des Chemnitzer Land-Portfolio) geprägt.

In Summe haben sich die Kassenbestände bzw. die liquiden Mittel im Unternehmensverbund von EUR 1,79 Mio. im Jahr 2019 auf EUR 7,06 Mio. im Jahr 2020 erhöht.

Cash-Flow in EUR	2020
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	-9.928,59
Sonstige Erträge & Aufwendungen	96.511,86
Ein- & Auszahlungen Working Capital	1.373.230,24
Liquiditätszu- & -abführungen	1.469.742,10
Ein- & Auszahlungen Investitionen / Initialkosten	-85.529,60
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	1.439.046,12
Auszahlungen	-206.805,83
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	4.534,48
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	1.236.774,77
Sondertilgung Darlehen (Immobilienobjektgesellschaften)	0,00
Ein- & Auszahlung Zwischenfinanzierungen	2.663.868,33
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	2.663.868,33
Anfangsbestand Kasse	1.787.165,90
Summe Ein- & Auszahlungen	5.274.927,01
Endbestand Kasse	7.062.092,91



Entnahmen (Ausschüttungen)

Die in einem Geschäftsjahr von der Beteiligungsgesellschaft operativ erwirtschafteten Überschüsse (Liquiditätsüberschüsse) sollen nach § 23 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag an die jeweils ausschüttungsberechtigten Anleger (Treugeber) ausgeschüttet werden. Die Ausschüttungsberechtigung tritt nach § 23 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Beteiligungssumme durch den jeweiligen Treugeber (Anleger) zzgl. Agio ein. Zum Geschäftsjahresende 2020 waren insgesamt EUR 31,90 Mio. bzw. 45,34% des Kommanditkapitals vollständig eingezahlt und ausschüttungsberechtigt.

Im Hinblick auf das von der Gesellschaft im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis i.H.v. / EUR 9.928,59 wird die Geschäftsführung im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung vorschlagen, keine Ausschüttungen für das Jahr 2020 vorzunehmen. Für das Jahr 2020 wurden in den Monaten Januar bis März Vorabauszahlungen in Höhe von 2,5 % auf die ausschüttungsberechtigten Anteile vorgenommen. Aufgrund der Covid 19 Pandemie und der Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft wurden diese gestoppt.

2.4 Prognosebericht

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend (Anspar-Fonds) ist die Geschäftstätigkeit von der Gesellschaft der fortgesetzten Investitionsphase sowie dem weiteren Ausbau des Anlageportfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlicher Belastungen geprägt. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen sowie des seit einigen Jahren andauernden günstigen Zinsumfeldes, prüft die Gesellschaft weiterhin fortlaufend die Möglichkeit weiterer Immobilieninvestitionen sowie die Beteiligung an bundesweiten Projekten zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Zu diesem Zweck steht die Gesellschaft im regelmäßigen Austausch mit Projektentwicklern, Bauträgern sowie weiteren Anbietern alternativer Beteiligungsmöglichkeiten und Investments.

Die Geschäftsführung der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG erwartet durch die COVID-19-Pandemie für das Geschäftsjahr 2021 ein reduziertes Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit, da zumindest vorübergehend von gestundeten oder ausfallenden Mieten auszugehen ist. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass insbesondere vom Lockdown betroffene Mieter aus den Branchen Handel und Gastronomie ihre Verträge nicht verlängern und daher Nachmieter gefunden werden müssen. Die endgültigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Beteiligungsgesellschaft können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgesehen werden. Für die kommenden Jahre wird nach Stabilisierung der derzeitigen Lage dennoch von nahezu ausgeglichenen ordentlichen Nettoerträgen ausgegangen. Unter Berücksichtigung der gegenüber dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung veränderten wirtschaftlichen Gesamtsituation, insbesondere im Hinblick auf die bei Auflage des Fonds nicht vorhersehbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, sowie auf Grundlage der mit fortlaufender Investitionstätigkeit konkretisierten Datenbasis kann aktuell unter außer Acht lassen der persönlichen steuerlichen Situation nicht mehr von einem positiven durchschnittlichen Gesamtergebnis ausgegangen werden. Entsprechen ergeben sich gegenüber den Prognosen des Verkaufsprospektes voraussichtlich reduzierte durchschnittliche Auszahlungen.

Sofern sich im 2. Halbjahr 2021 noch kurzfristig weitere Investitionschancen für die Beteiligungsgesellschaft ergeben, ist aufgrund der damit einhergehenden Investitionsaufwendungen und Erwerbsnebenkosten mit erheblichen Abweichungen von der dargestellten Prognose bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Fremdkapitalabrufs sowie des Fondsvermögens zu rechnen.

2.5 Chancenbericht

Um Investitionsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen, wird ein intensiver Kontakt zu Projektentwicklern, Bauunternehmen und Immobilienmaklern gehalten. Insbesondere werden bestehende Netzwerke intensiv auf die Anlageziele der Gesellschaft entsprechende Investitionsmöglichkeiten hin überprüft. Mögliche Investitionsansätze werden laufend überprüft, bewertet und idealerweise in Beteiligungen oder direkt gehaltene Immobilien überführt. Durch dieses Vorgehen überprüft die Gesellschaft fortlaufend die eigene Position im Markt, antizipiert Veränderungen und leitet gegebenenfalls notwendige Handlungen ab. Weitere Chancen für die Beteiligungsgesellschaft liegen in der Steigerung der Mieterträge durch Neu- und Anschlussvermietungen, der Optimierung von nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten sowie - in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Immobilienmärkte - der Wertsteigerung der von der Beteiligungsgesellschaft direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

2.6 Risikobericht

2.6.1 Risikoprofil

Bei einer Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 2 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 Anspar FLEX Fonds 2 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.

Eine Rücknahme der ausgegebenen Kommanditanteile ist konzeptionell nicht vorgesehen, ein Rücknahmepreis wird daher nicht ermittelt.

2.6.2 Risikomanagementsystem

Die Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG hat im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages zur kollektiven Vermögensverwaltung das Risiko Management auf die AIF Kapitalverwaltungs-AG (KVG) übertragen. Somit ist das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft in das Risiko Management System („RMS“) der KVG eingebunden. Das RMS der AIF Kapitalverwaltungs-AG wird seit Gründung der Gesellschaft kontinuierlich weiterentwickelt und auf die jeweils aktuellen regulatorischen Anforderungen (KAGB, Level II-Verordnung, KaMaRisk, KAIT etc.) angepasst.

Das RMS der AIF Kapitalverwaltungs-AG ist ausführlich im Risiko Management Handbuch („RiskHB“) dokumentiert; insbesondere sind im RiskHB die dem Risiko Management 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. Das RMS dient dem Zweck, mögliche Risiken zu identifizieren, zu erfassen und zu bewerten. Mittels der einschlägigen Techniken des Risiko Managements wird die Entwicklung der möglichen Risiken fortlaufend gemessen und gesteuert.



Das Gesellschaftsvermögen ist im Wesentlichen Adressausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

Adressenausfallrisiken

Unter dem Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden. Die Beteiligungsgesellschaft ist aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und des fortgesetzten Lockdowns Adressenausfallrisiken ausgesetzt, da zu befürchten ist, dass Mieter (insbesondere aus den Bereichen Non-Food-Handel, Gastronomie und Dienstleistungen), deren Geschäft im Lockdown nicht oder nur eingeschränkt betrieben werden kann, ausfallen können. Dieses Risiko ist in Bezug auf die Frisör Klier GmbH bereits eingetreten, die ein Schutzschirmverfahren beantragt und ihre Mietverträge gekündigt hat.

Liquiditätsrisiken

Unter dem Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können. Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondsstrukturen aus. Durch die externe Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, regelmäßigen Einnahmen aus den Ausschüttungen der angekauften Beteiligungen, einem laufenden Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) wird das Liquiditätsrisiko laufend überwacht und gesteuert. Auch beim Liquiditätsrisiko zeigen sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie, da vom Lockdown betroffene Mieter um Mietstundungen oder -reduktionen ersuchen bzw. aufgrund von Adressenausfall Mietzahlungen ausbleiben. Trotz dieser Belastungen ist das Risiko der Beteiligungsgesellschaft, ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können, als gering anzusehen, da aus dem Verkauf des Chemnitzer-Land-Portfolios ausreichend Liquiditätsreserven zur Verfügung stehen.

Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Einnahmen, Verbindlichkeiten und Finanzinstrumente ergeben. Sie umfassen: Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken und sonstige Marktpreisrisiken wie die Höhe von Einnahmen und Ausgaben und die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände. Marktpreisrisiken können Einfluss haben auf die jeweils aktuelle Bewertung eines Vermögensgegenstandes sowie auf seine Vermarktbarkeit als solche (Vermarktungsrisiko). Das Marktpreisrisiko schließt die Risiken des Mikro- und Makrostandortes sowie die Objektrisiken ein. Objektrisiken bezeichnen die Möglichkeit, dass sich die Eigenschaften des Investitionsgegenstandes sachlich und/oder wirtschaftlich negativ entwickeln können. Mögliche Ursachen sind z.B. versteckte Mängel in der Bausubstanz, unterlassene Instandhaltungen, aber auch unerwartete Wartungs-/Betriebskosten oder Betriebsunterbrechungen sowie sonstige äußere Einflüsse, Versicherungs- und Schadensregulierungsrisiken.

Die Gesellschaft ist insbesondere Marktpreisrisiken durch die Wertveränderung der Immobilien, in die sie investiert ist, ausgesetzt. Hier sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht abzuschätzen. Durch das aktive Asset- und Property-Management wird dieses Risiko gesteuert, beispielsweise indem neue Mieter akquiriert oder Nutzungskonzepte der Objekte an veränderte Marktbedingungen angepasst werden. Dennoch ist aufgrund der Corona-Pandemie hier von einem erhöhten Risiko auszugehen, da ein erheblicher Teil des Immobilienbestands von den Lockdowns betroffen ist. Zur Analyse der Zinsänderungsrisiken 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.

Ferner werden Währungsrisiken der US-Investments durch Kreditaufnahmen in US-Dollar abgesichert. Die Investitionen in die US-Investments unterliegen damit zum 31.12.2020 einem moderaten Wechselkursrisiko.

Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können.

Das Risikomanagement des Investmentvermögens ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken eingebunden.

Im Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk Ownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Im Berichtszeitraum entstanden keine Schäden aus operationellen Risiken.

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft ergeben und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden ohne wesentliche Veränderungen fortgeführt (§ 20 Abs. 1 Satz 1 KARBV i.V.m. § 7 Nr. 9c) bb) KARBV i.V.m. § 300 Abs. 1 Nr. 2. KAGB). Im Geschäftsjahr wurde folgende Änderung an den Regelungen zum Liquiditätsmanagement nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c) bb) KARBV vorgenommen: die mindestens vorzuhaltende Liquidität, die zuvor mit einzelnen Limits auf Ebene der Objektgesellschaften und des Fonds überwacht wurde, wurde zu einem Gesamtwert zusammengefasst. Dies ermöglicht den Objektgesellschaften, für ggf. geplante Ausgaben einen Liquiditätspuffer aufbauen zu können.

Schorndorf, am 12.08.2021

Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

Jörg Schielein



3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 der Anspar FLEX Fonds 2 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 12.08.2021

GF Beteiligungs-GmbH

GF Treuhand GmbH

4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Schorndorf:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Schorndorf bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Schorndorf für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1, § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Nr. 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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



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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.



SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Schorndorf, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Stuttgart / Hamburg, den 13. August 2021

KMS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Stuttgart)

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (Hamburg)

Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer

Matthias Baschnagel, Wirtschaftsprüfer

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer