

---

## **Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment 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

Vermögensübersicht zum 31.12.2020

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

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

VIII. Nachtragsbericht

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

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 KARBV

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 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.3.1 Prognosebericht

2.3.2 Chancenbericht

2.3.3 Risikobericht

a) Allgemein

b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

c) Leverage

2.3.4 Überblick über die Fondsgesellschaft

2.3.5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

2.4 Tätigkeitsbericht

2.4.1 Geschäftstätigkeit

Immobilieninvestitionen Deutschland

US-Wohnen

Photovoltaik-Investitionen

Edelmetalle

Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

2.4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis

Cash-Flow

Ausschüttungen

2.4.3 Risiken

Risikoprofil

2.4.4 Ausblick

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 6 Objekten im eigenen Bestand bzw. bei den Objekten in den Mehrheitsbeteiligungen insgesamt auf TEUR 41,68.

Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang sind im Berichtszeitpunkt die Objekte in Bad Urach mit offenen Mietforderungen zum Jahresende in Höhe von TEUR 50,54. An diesen beiden Objektgesellschaften ist die Beteiligungsgesellschaft nur mit 37,60 % 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 Auszahlungen 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 gegenüber dem Vorjahr verbessertes operatives Ergebnis i.H.v. rund EUR ./ 44.257,73 (Vorjahr EUR ./ 292.782,37) erzielt. Für das Geschäftsjahr 2020 ist keine weitere Auszahlung geplant. Im laufenden Geschäftsjahr 2021 finden aktuell Auszahlungen von 1,25 % auf das ausschüttungsberechtigte Kapital statt. Hier bleibt aber die weitere wirtschaftliche Entwicklung unserer Mieter abzuwarten.

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

Schorndorf, im Mai 2021

Jörg Schielein

Heinz Centini

1. Jahresabschluss 2020

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Sachanlagen	13.078.528,73	14.501.987,93
2. Anschaffungsnebenkosten	91.368,91	129.061,91
3. Beteiligungen	21.560.432,42	22.256.747,19
4. Barmittel und Barmitteläquivalente	2.333.017,21	316.858,30
5. Forderungen		



	<b>EUR</b>	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	535,57		660,00
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	578.449,28		330.860,31
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	13.594.050,17		16.732.901,78
d) Andere Forderungen	3.164,04		6.252,87
		14.176.199,06	17.070.674,96
6. Sonstige Vermögensgegenstände		2.325,76	5.107,44
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		6.843,31	8.798,25
Summe Aktiva		51.248.715,40	54.289.235,98

**B. Passiva**

	<b>EUR</b>	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
B. Passiva			
1. Rückstellungen		78.000,00	100.840,00
2. Kredite		5.684.006,93	5.944.024,58
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		327.691,19	610.842,50
4. Sonstige Verbindlichkeiten		52.511,10	15.171,59
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile		54.227.900,90	55.630.018,24
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		-1.132.398,66	-35.398,06
c) Verlustvortrag		-7.937.570,94	-7.703.862,91
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-15.425,12	-272.399,96
		45.142.506,18	47.618.357,31
Summe Passiva		51.248.715,40	54.289.235,98

**1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020**

	<b>EUR</b>	<b>Geschäftsjahr EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
I. Investmenttätigkeit			



	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	1.268.829,80	1.223.121,28
b) Zinsen und ähnliche Erträge	671.102,25	318.263,96
c) Sonstige betriebliche Erträge	17.540,92	25.231,49
Summe der Erträge	1.957.472,97	1.566.616,73
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	182.994,19	144.588,82
b) Bewirtschaftungskosten	334.816,85	363.092,79
c) Verwaltungsvergütung	680.390,46	676.156,12
d) Verwahrstellenvergütung	54.443,43	32.394,16
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	31.970,26	19.303,94
f) Sonstige Aufwendungen	688.282,90	603.480,86
Summe der Aufwendungen	1.972.898,09	1.839.016,69
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	-15.425,12	-272.399,96
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	-15.425,12	-272.399,96
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.997.886,07	1.779.311,18
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	5.057.193,67	697.998,25
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	37.693,00	37.693,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.097.000,60	1.043.619,93
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	-1.112.425,72	771.219,97

## 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 Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aufgestellt. Eine weitere Aufstellungsgrundlage war der Gesellschaftsvertrag.

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

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



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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## II Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Schorndorf
Registereintrag:	28.09.2016
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 724720

## 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 eigenem 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 Kapitalanlagegesetzbuches.

Der Beteiligungswert der sonstigen Beteiligungen (Photovoltaik) basierte im Jahresabschluss erstmalig auf einer vorgenommenen Transaktion (objektiver Verkehrswert). Die Ankaufsbewertung erfolgt hier durch einen externen Bewerter. Der Verkehrswert wird nach § 32 KARBV gemäß den Grundsätzen marktüblicher Bewertungsstandards (IDW S 1) ermittelt.

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 §§ 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 13.597.214,21 (VJ: EUR 16.739.154,65) und davon betragen die eingeforderten ausstehenden Einlagen zum Bilanzstichtag rund TEUR 16.398,55 (nominal) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die ausstehenden Einlagen wurden mit einem Abzinsungssatz i.H.v. 5,5% 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 54.401.100,00. Die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen in Höhe von bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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 EUR	Kapitalkonto II Ergebnisanteile EUR	Kapitalkonto III Entnahmen EUR	EUR
31. Dezember 2019	55.727.400,00	-7.976.262,87	-97.381,76	47.653.755,37
Korrektur aufgrund Ausscheiden Gesellschafter	-1.326.300,00	38.691,93	179,25	-1.287.428,82
Einlagen				
Entnahmen			-75.996,59	-75.996,59
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-15.425,12		-15.425,12
31. Dezember 2020	54.401.100,00	-7.952.996,06	-173.199,10	46.274.904,84

Der Zugang an Entnahmen betrifft die während des Geschäftsjahres bis einschließlich 31. Dezember 2020 entrichteten Auszahlungen (EUR 75.996,59).

#### Außenhaftung

Die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag in der derzeit gültigen Fassung bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die Pflichteinlage. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin beträgt aktuell EUR 210.000,00. 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 210.000,00 betrug. Die Treuhandkommanditistin haftet bezüglich des von ihr gehaltenen Kommanditanteiles im Außenverhältnis; im Innenverhältnis sind ihr gegenüber die Treugeber im Verhältnis ihrer Anteile entsprechend verpflichtet.

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

#### Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020

	Gesamtbetrag EUR	bis zu 1 Jahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit		
			mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
1. Kredite von Kreditinstituten	5.648.006,93	1.140.013,14	4.507.993,79	696.433,87	3.811.559,92
VJ.:	5.944.024,58	310.536,50	5.633.488,08	1.643.200,02	3.990.288,06
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	327.691,19	327.691,19	0,00	0,00	0,00
VJ.:	610.842,50	610.842,50	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	52.511,10	52.511,10	0,00	0,00	0,00
VJ.:	15.171,59	15.171,59	0,00	0,00	0,00
Summen	6.028.209,22	1.520.215,43	4.507.993,79	696.433,87	3.811.559,92
VJ.:	6.570.038,67	936.550,59	5.633.488,08	1.643.200,02	3.990.288,06

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 5.648.006,93. Die Besicherung erfolgte durch Grundbucheintrag auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke.

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.H.v. EUR 3.623.776,45 durch die Übernahme der gesamtschuldnerischen Mithaftung nach § 421 ff. BGB für die Verpflichtungen aus Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen.

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



<b>Name und Sitz</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Ergebnis 2020</b>
	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,490	1.074.494,12	98.417,06
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,498	2.248.811,42	219.171,91
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,000	2.565.613,57	129.183,23
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG, Schorndorf	37,600	2.759.763,40	63.539,74
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG, Schorndorf	37,600	5.809.912,95	228.763,75
FLEX Fund New Energy GmbH, Schorndorf	65,100	4.760.121,66	194.263,40
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Stuttgart	45,855	7.783.295,09	-366.341,33

**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.

**Wesentliche sonstige Aufwendungen**

Bestandspflegevergütung	208.495,40
Nichtabzugsfähige Vorsteuer wg. Betriebsprüfung	142.043,79
Aufwendungen für Steuerberatung	64.149,57
Vergütung geschäftsführende Kommanditistin	59.465,72
Vergütung Komplementärin	59.134,53

Der Posten Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 671,10 (Vorjahr TEUR 318,26)

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 1.575.874,14 (inkl. Kosten i.H.v. EUR 262.827,75, die anteilig auf die Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 3,40% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert<sup>1</sup>.

Es bestehen Pauschalvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b und § 16 Abs. 1 Nr. 3b KARBV i.H.v. EUR 699.268,48. Davon wurden Kosten i.H.v. EUR 639.137,17 der Gesellschaft in Rechnung gestellt. Ein Betrag i.H.v. EUR 60.131,31 ergibt sich bei den Beteiligungsgesellschaften aus der anteilig gemäß den entsprechenden Beteiligungsquoten berechneten Vergütungen an die KVG. Überdies gibt es keine performanceabhängigen Vergütungen. Vertraglich sind verschiedene Sondervergütungen vereinbart (Transaktionsvergütungen, Fremdfinanzierungsvergütungen, Vergütungen für die Abwicklung von Baumaßnahmen).

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

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

**VI. Sonstige Angaben**

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist im Berichtsjahr GF Treuhand GmbH, Winterbach.

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Winterbach

Herr Heinz Centini, Winterbach





Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

<sup>1</sup> s. Seite 14, Vermögensübersicht

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

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt brutto EUR 21.457,95, davon entfallen brutto EUR 12.625,90 auf die KMS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart und brutto EUR 8.832,05 auf die Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg. Darüber hinaus stellte die KMS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch brutto EUR 10.463,20 in Rechnung für die Prüfung von Zwischenabschlüssen von vier mittelbaren Beteiligungsgesellschaften.

## VII. Zusätzliche Angaben

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

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

### Vermögensübersicht zum 31.12.2020

	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
<b>I. Immobilien</b>				
<b>1. Geschäftsgrundstücke</b>				
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen		3.410.000,00		
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben		1.300.000,00		
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz		8.220.000,00		
Summe Immobilien			12.930.000,00	28,64%
<b>II. Beteiligung an Gesellschaften</b>				
<b>1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b>				
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG		1.509.870,94		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG		4.019.532,62		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG		3.020.221,19		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			8.549.624,75	18,94%
<b>2. Beteiligungen</b>				
FLEX Fund New Enerev GmbH		2.913.046,00		
FLEX Fund Real Estate Holding, LLC		2.058.219,46		
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG		3.569.016,56		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG		1.029.877,08		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG		3.440.648,57		
Summe Beteiligungen			13.010.807,67	28,82%
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
<b>1. Bankguthaben</b>				
		2.333.017,21		
<b>2. Gold</b>				
		148.528,73		



	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
Summe Liquiditätsanlagen			2.481.545,94	5,50%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Ausstehende Einlagen		13.594.050,17		
2. Forderungen aus dem Betrieb der Anlagen		535,57		
3. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften		578.449,28		
4. Anschaffungsnebenkosten		91.368,91		
5. Andere Vermögensgegenstände				
a) andere Sonstige Vermögensgegenstände		12.333,11		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			14.276.737,04	31,63%
Summe Vermögen			51.248.715,40	113,53%
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		5.648.006,93		
davon besicherte Kredite	5.648.006,93			
2. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen		327.691,19		
3. Anderen Verbindlichkeiten		52.511,10		
Summe Verbindlichkeiten			6.028.209,22	13,35%
VI. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		78.000,00		
Summe Rückstellungen			78.000,00	0,17%
Summe Schulden			6.106.209,22	13,53%
VI. Nettoinventarwert (NAV)			45.142.506,18	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			47.618.357,31	
Ø Nettoinventarwert 2020			46.380.431,75	

### 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	-15.425,12
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-15.425,12
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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



<b>A Komplementäre</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
<b>B Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	47.618.357,31
1. Entnahmen für das Vorjahr	-75.996,59
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-1.287.428,82
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-15.425,12
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.097.000,60
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	45.142.506,18

Das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres beinhaltet eine Neubewertungsrücklage von EUR ./ 35.398,06.

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

	<b>EUR</b>
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:

	<b>EUR</b>
Vergütung an Risktaker	947.815,26
davon Führungskräfte	518.682,55



	<b>EUR</b>
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 76,40% bezogen auf den Netto inventarwert, wovon 28,64% auf die von der Gesellschaft erworbenen Geschäftsgrundstücke, 18,94% auf die von der Gesellschaft gehalten Anteile an inländischen Immobilienobjektgesellschaften und 28,82% auf die von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft, an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik), der Beteiligung an einem Spezial AIF sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften entfallen.

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

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

Im Geschäftsjahr 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 Leverage<sup>2</sup>:

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 12,18%.

Im verzinslichen Fremdkapital sind kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten i.H.v. EUR 1.140.013,14 enthalten.

<sup>2</sup> vgl. a. § 263 KAGB (alte Fassung bis 18.03.2016)

**Leverage zum 31.12.2020**

	<b>in EUR</b>	<b>in %</b>
verzinsliches Fremdkapital / Ø Nettoinventarwert 2020	5.648.006,93 / 46.380.431,75	= 12,18%

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

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

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

	<b>EUR</b>
Bewertung Abzinsung ausstehende Einlagen	976.090,15
Bewertung Verkehrswert OG Frielendorf	322.248,75
Bewertung Verkehrswert FLEX Fund New Energy GmbH	-1.683.545,68
Bewertung Verkehrswert OG Lütjenburg	1.334.050,73
Bewertung Verkehrswert OG Kirchhain	-37.395,81
Bewert. Verkehrsw. E&G Office I SAIF geschl. Investm. GmbH & Co. KG	-167.985,19



	EUR
Bewertung Verkehrswert FLEX Fund Real Estate Holding LLC	-65.843,58
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	-446.423,41
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	150.496,44
Bewertung Verkehrswert Chemnitz	-2.656.000,00
Bewertung Verkehrswert Herleshausen	976.500,00
Bewertung Verkehrswert Gatersleben	238.500,00
Bewertung Anschaffungsnebenkosten	-37.693,00
Summe	-1.097.000,60

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

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

**Vergleichende Dreijahresübersicht (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB i.V.m. §§ 25 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und 14 KARBV)**

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert <sup>3</sup>
	EUR	EUR
2018	47.527.085,62	8.411,87
2019	47.618.357,31	8.544,87
2020	45.142.506,18	8.298,09

**Sonstige Angaben gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b i.V.m. § 16 KARBV**

Der Anteil für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlage von EUR 54.401.100,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.298,09
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 2.782 (VJ: Stück 2.803)

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v TEUR 639,14 (VJ: TEUR 631,79).

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 Berichterstattung 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:

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

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.<sup>4</sup> 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 6 Objekten im eigenen Bestand bzw. bei den Objekten in den Mehrheitsbeteiligungen auf insgesamt T€ 47,78.

Besonders betroffen von Mietausfällen/-stundungen in diesem Zusammenhang sind beim anteiligen Objekt Bad Urach die Mieter aus dem Bereich Bekleidung, Schuhe und Gastronomie. Aufgrund der behördlich angeordneten Ladenschließungen und in diesem Zusammenhang durch die dortigen Einzelhändler geforderten Mietstundungen haben sich die Mietforderungen erhöht. Die gesamten Mietforderungen belaufen sich zum 31.03.2021 auf insgesamt T€ 74,85.

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.

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

Mit Geschäftsanteilskaufvertrag vom 26.02.2021 hat die Gesellschaft die restlichen Anteile (34,90 %) an der Flex Fund New Energy GmbH von verschiedenen Verkäufern zu einem anteiligen Kaufpreis von 1,562 Mio. € erworben. Damit konnten die Investitionen im Bereich der Photovoltaik Anlagen erheblich ausgeweitet und die zum Jahresende 2020 vorhandenen liquiden Mittel rentierlich investiert werden.

<sup>4</sup> vgl. Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, Artikel 5, §2

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

**Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung**

<b>Objekt</b>	<b>Nahversorgungszentrum Herleshausen</b>	<b>SB-Markt Gatersleben</b>
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment-GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%
Wirtschaftlicher Übergang	09.06.2011	28.02.2013
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	37293	06466
Ort	Herleshausen	Seeland, OT Gatersleben
Straße	Brandenburgstraße 1-3	Am Schwabeplan 10
Übergang vom Nutzen und Lasten	09.06.2011	28.02.2013
a) Grundstücksgröße	13.077,00	4.911,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1993/2009	2012
d) Gebäudenutzfläche	2.207,50	1.045,00
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	49,00	74,00
h) Fremdfinanzierungsquote	28,55%	0,00%



<b>Objekt</b>	<b>Nahversorgungszentrum Herleshausen</b>	<b>SB-Markt Gatersleben</b>
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.410.000,00	1.300.000,00
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 deutliche Erhöhung der nachhaltig zu erwartenden Mieterträgen und des Vervielfältigers auf das 14,47-Fache.	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 12,57-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.
<b>Objekt</b>	<b>Bürogebäude Chemnitz</b>	
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG	
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	
Beteiligungsquote	100,00%	
Wirtschaftlicher Übergang	01.11.2017	
Land	Deutschland	
PLZ	09126	
Ort	Chemnitz	
Straße	Reichenhainer-Str. 68a	
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.11.2017	
a) Grundstücksgröße	7.941,00	
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	
c) Baujahr	2010/2011	
d) Gebäudenutzfläche	4.551,33	
e) Leerstandsquote	0,00%	
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	27,00	
h) Fremdfinanzierungsquote	56,87%	
i) Verkehrswert (Immobilie)	8.220.000,00	
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der nachhaltig zu erwartenden Mieterträgen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich eine deutliche Reduktion Vervielfältigers auf das 14,17-Fache.	
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	

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



<b>Objekt</b>	<b>SB-Markt Frielendorf</b>	<b>Gildenplatz-Passage Lütjenburg</b>
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,49%	94,498%
Wirtschaftlicher Übergang	20.11.2012	01.07.2014
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	34621	24321
Ort	Frielendorf	Lütjenburg
Straße	Kirchfeldstraße 8	Gildenplatz 3-4
Übergang vom Nutzen und Lasten	20.11.2012	01.07.2014
a) Grundstücksgröße	8.500,00	7.946,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Mischnutzung
c) Baujahr	1996/2006	2013
d) Gebäudenutzfläche	2.004,43	3.457,26
e) Leerstandsquote	0,00%	2,42%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	2,36%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	37,00	unbefristet; 70,00
h) Fremdfinanzierungsquote	30,23%	41,38%
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.200.000,00	7.150.000,00
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 eine Erhöhung des Vervielfältigers auf das 12,19-Fache.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich eine Erhöhung des Vervielfältigers auf das 15,18-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.
<b>Objekt</b>	<b>Fachmarktzentrum Kirchhain</b>	
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	
Beteiligungsquote	94,00%	
Wirtschaftlicher Übergang	01.09.2016	
Land	Deutschland	
PLZ	35274	
Ort	Kirchhain	





<b>Objekt</b>	<b>Fachmarktzentrum Kirchhain</b>	
Straße	Frankfurter Str. 1b, c	
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.09.2016	
a) Grundstücksgröße	5.000,00	
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	
c) Baujahr	2013	
d) Gebäudenutzfläche	1.875,13	
e) Leerstandsquote	0,00%	
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	53,30	
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%	
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.040.000,00	
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich eine Reduktion des Vervielfältigers auf das 12,62-Fache.	
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	
<b>Objekt</b>	<b>Elsach Center Bad Urach Haus 1</b>	<b>Elsach Center Bad Urach Haus 2-5</b>
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	37,60%	37,60%
Wirtschaftlicher Übergang	21.12.2019	21.12.2019
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	72574	72574
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	21.12.2019	21.12.2019
a) Grundstücksgröße	3.980 m <sup>2</sup>	15.371 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Wohn- und Gewerbegrundstück	Wohn- und Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2014	2014
d) Gebäudenutzfläche	3.443,68 m <sup>2</sup>	7.464,38 m <sup>2</sup>
e) Leerstandsquote	0,00%	1,88%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	1,61%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	64	83



Objekt	Elsach Center Bad Urach Haus 1	Elsach Center Bad Urach Haus 2-5
h) Fremdfinanzierungsquote	56,25%	47,79%
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 Gesamtsituation. 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 Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 17,90.
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	45,85%
	ist beteiligt an:
Firma und Rechtsform	Lofts Immobilienverwaltungs GmbH
Sitz	(ehemals HDMO GmbH) 70174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	50,20%
Land	Deutschland
PLZ	71065
Ort	Sindelfingen
Straße	Mahdentalstraße 96 - 98
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2019
a) Grundstücksgröße	10.122 m <sup>2</sup>
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1978 / 1985-1987
d) Gebäudenutzfläche	24.300 m <sup>2</sup>
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	n.a.



<b>Objekt</b>	<b>LOFTS (ehemals Haus der Mode)</b>
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**

<b>Objekt</b>	<b>Residences at Pearland Town Center</b>
Firma und Rechtsform	FLEX Fund Real Estate Holding LLC
Sitz	1980 Post Oak Boulevard, Suite 720 Houston, Texas 77056
Beteiligungsquote	19,88%
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
b) Art und Lage	Wohngrundstück
c) Baujahr	2011
d) Gebäudenutzfläche	14.080,00
e) Leerstandsquote	6,84%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	6,84%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	unbefristet
h) Fremdfinanzierungsquote	55,35%
i) Verkehrswert (Immobilie) <sup>5</sup>	21.025.181,32
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.

<sup>5</sup> in EUR (USD 25.800.000,00), Wechselkurs 31.12.2020: EUR/USD 1,1227; Quelle: Deutsche Bundesbank

**Beteiligung an Beteiligungsgesellschaft im Bereich erneuerbare Energien in Ländern mit EUR-Währung**

	<b>Sitz</b>	<b>Anteil am Kapital in %</b>	<b>Eigenkapital in EUR</b>
FLEX Fund New Energy GmbH	Schorndorf	65,10%	4.760.121,66
FLEX Fund New Energy GmbH ist beteiligt an:			



	<b>Sitz</b>	<b>Anteil am Kapital in %</b>	<b>Eigenkapital in EUR</b>
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Schorndorf	100,00%	677.799,73
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Schorndorf	100,00%	200.661,24
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	Schorndorf	100,00%	2.249.001,32

<b>Lage der Anlage</b>	<b>Eigentümer</b>	<b>Art der Energie</b>	<b>ingespeiste Energie (kWh)</b>	<b>Art der installierten Leistung</b>
Deutschland				
Tabarz	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	82.258,00	Aufdachanlage
Hohenstein-Ernstthal	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	102.200,00	Aufdachanlage
Worms	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	37.751,00	Aufdachanlage
Nastätten	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	92.095,00	Aufdachanlage
Grimma	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	84.065,00	Aufdachanlage
Leipzig	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	80.066,00	Aufdachanlage
Wiesbaden	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	122.251,00	Aufdachanlage
Lohra	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	66.685,20	Aufdachanlage
Hofheim	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Solar	140.503,00	Aufdachanlage
Boppard	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Solar	294.228,00	Aufdachanlage
Tweelbäke	TSP Tweelbäke GmbH & Co. KG	Solar	4.322.778,00	Freilandanlage
	Summe		5.424.880,20	

<b>Lage der Anlage</b>	<b>Eigentümer</b>	<b>Bau- und Erwerbsjahr</b>	<b>Jahr der Inbetriebnahme</b>	<b>Abnehmer der Energie</b>	<b>Art und Umfang der Nutzungsrechte (kWp)</b>
Deutschland					
Tabarz	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	07.06.2010	07.06.2010	Energieversorgung Inselsberg GmbH	77,28 kWp
Hohenstein-Ernstthal	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	07.06.2010	14.04.2011	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	98,28 kWp
Worms	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	23.06.2010	23.06.2010	EWR Netz GmbH	38,64 kWp
Nastätten	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	30.12.2010	30.12.2010	Syna GmbH	98,55 kWp
Grimma	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	19.07.2011	19.07.2011	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	90,24 kWp
Leipzig	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	19.12.2011	19.12.2011	Netz Leipzig GmbH	79,92 kWp
Wiesbaden	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	21.12.2011	21.12.2011	Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH	163,44 kWp



Lage der Anlage	Eigentümer	Bau- und Erwerbsjahr	Jahr der Inbetriebnahme	Abnehmer der Energie	Art und Umfang der Nutzungsrechte (kWp)
Lohra	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	20.12.2011	20.12.2011	EnergieNetz Mitte GmbH	64,32 kWp
Hofheim	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	01.06.2010	16.06.2010	Syna GmbH	125,00 kWp
Boppard	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	01.06.2010	30.06.2010	Westnetz GmbH	283,70 kWp
Tweelbäke	TSP Tweelbäke GmbH & Co. KG	28.12.2011	28.12.2011	EWE Netz GmbH	4.413,37 kWp
	Summe				5.532,74 kWp

Lage der Anlage	Eigentümer	Gutachterliche Werte/Kaufpreis zum Stichtag (in EUR)	Fremdfinanzierungsquote (in % VW)	Wesentliche Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
Deutschland				
Tabarz	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	189.640,46	35,55%	keine
Hohenstein-Ernstthal	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	190.545,51	35,55%	keine
Worms	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	98.715,65	35,55%	keine
Nastätten	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	204.891,28	35,55%	keine
Grimma	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	161.282,52	35,55%	keine
Leipzig	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	163.707,25	27,75%	keine
Wiesbaden	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	261.065,45	27,75%	keine
Lohra	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	124.352,90	44,57%	keine
Hofheim	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	260.112,10	37,48%	keine
Boppard	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	566.541,70	40,97%	keine
Tweelbäke	TSP Tweelbäke GmbH & Co. KG	6.718.130,65	40,00%	keine
	Summe	8.938.985,47	39,05%	

**Ergänzende Angaben zu Beteiligungen:**

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

Unmittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	1.074.494,12	94,49%	20.11.2012	1.509.870,94	3,34%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	2.260.811,67	94,50%	01.07.2014	4.019.532,62	8,90%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	2.565.613,57	94,00%	01.09.2016	3.020.221,19	6,69%



Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fund New Energy GmbH	4.760.121,66	65,10%	31.12.2010	2.913.046,00	6,45%
FLEX Fund Real Estate Holding LLC	4.168.279,68	19,88%	04.12.2013	2.058.219,46	4,56%
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	2.759.763,40	37,60%	21.12.2020	1.029.877,08	2,28%
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	5.809.912,95	37,60%	21.12.2020	3.440.648,57	7,62%
E&G Office 1 SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	7.783.295,09	45,85%	17.05.2020	3.569.016,56	7,91%

**Mittelbare Beteiligungen**

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	677.799,73	65,10%	19.01.2010	772.535,68
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	200.661,24	65,10%	07.09.2010	314.235,77
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	2.249.001,32	65,10%	13.08.2010	3.102.195,31
Lofts Immobilienverwaltungs GmbH	30.000,00*	23,02%	17.05.2020	613.115,65

\* Stammkapital

Schorndorf, am 26.05.2021

*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**

Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchung	Abschreibung	Zuschreibung-
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Herleshausen SB-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.767.384,02					
	Abschreibung	135.342,06					15.768,00
	Buchwerte	1.632.041,96					15.768,00
Herleshausen (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K						
	Abschreibung						



<b>Bezeichnung</b>	<b>Entwicklung der</b>	<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>Zugang Abgang</b>	<b>Umbuchung</b>	<b>Abschreibung Zuschreibung-</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Buchwerte	2.433.500,00			-976.500,00
Herleshausen Getränk e-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.105.476,88			
	Abschreibung	84.658,31			9.863,00
	Buchwerte	1.020.818,57			9.863,00
Gatersleben Netto-Discount (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.283.525,96			
	Abschreibung	83.423,08			12.061,00
	Buchwerte	1.200.102,88			12.061,00
Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	1.061.500,00			-238.500,00
Chemnitz (hist.)	Ansch-/Herst-K	9.675.341,60			
	Abschreibung	387.014,60			
	Buchwerte	9.288.327,00			
Chemnitz (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	10.876.000,00			2.656.000,00
Goldbarren (hist.)	Ansch-/Herst-K	118.022,73			
	Abschreibung				
	Buchwerte	118.022,73			
Goldbarren (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	130.987,93			-17.540,80
Beteiligung OG Frielendorf (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.096.409,22			
	Abschreibung	114,22			
	Buchwerte	1.096.295,00			
Beteiligung OG Kirchhain (hist.)	Ansch-/Herst-K	3.252.569,17			
	Abschreibung	153.472,16			
	Buchwerte	3.099.097,01			



<b>Bezeichnung</b>	<b>Entwicklung der</b>	<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>Zugang Abgang</b>	<b>Umbuchung</b>	<b>Abschreibung Zuschreibung-</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	3.057.617,00			37.395,81
Beteiligung OG Friel Endorf (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	1.187.622,19			-322.248,75
Beteiligung OG Lütjenburg (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.161.031,52			
	Abschreibung	31,52			
	Buchwerte	2.161.000,00			
Beteiligung OG Lütjenburg (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	2.685.481,89			-1.334.050,73
Beteiligung OG Flex Fund Real Estate (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.000.790,10			
	Abschreibung	340,15			
	Buchwerte	1.000.449,95			
Beteiligung OG Flex Fund Real Estate (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	2.124.063,04			65.843,58
Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.438.400,00			
	Abschreibung				
	Buchwerte	2.438.400,00			
Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	4.596.591,68			1.683.545,68
Bet. OG Stadthaus Manz (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.463.250,09			
	Abschreibung				





<b>Bezeichnung</b>	<b>Entwicklung der</b>	<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>Zugang Abgang</b>	<b>Umbuchung</b>	<b>Abschreibung Zuschreibung-</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Buchwerte	1.463.250,09			
Bet. OG Stadthaus Manz (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	1.463.250,09			433.373,01
Bet. OG Bad Urach (historisch)	Ansch-/Herst-K	3.405.119,55			
	Abschreibung				
	Buchwerte	3.405.119,55			
Bet. OG Bad Urach (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	3.405.119,55			-35.529,02
Bet. OG E&G Office I SAIF (historisch)	Ansch-/Herst-K	4.400.000,00			
	Abschreibung				
	Buchwerte	4.400.000,00			
Bet. OG E&G Office I SAIF (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	3.737.001,75			167.985,19
Verkehrswerte	Sachanlagen				
Verkehrswerte	Beteiligungen				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Entwicklung der</b>	<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>Stand zum 31.12.2020</b>		
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>		
Herleshausen SB-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.767.384,02			1.767.384,02
	Abschreibung	135.342,06			151.110,06
	Buchwerte	1.632.041,96			1.616.273,96
Herleshausen (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K				
	Abschreibung				
	Buchwerte	2.433.500,00			3.410.000,00
Herleshausen Getränk e-Markt (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.105.476,88			1.105.476,88
	Abschreibung	84.658,31			94.521,31
	Buchwerte	1.020.818,57			1.010.955,57



<b>Bezeichnung</b>	<b>Entwicklung der</b>	<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>Stand zum 31.12.2020</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Gatersleben Netto-Discount (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.283.525,96	1.283.525,96
	Abschreibung	83.423,08	95.484,08
	Buchwerte	1.200.102,88	1.188.041,88
Gatersleben Netto-Discount (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		
	Buchwerte	1.061.500,00	1.300.000,00
Chemnitz (hist.)	Ansch-/Herst-K	9.675.341,60	9.675.341,60
	Abschreibung	387.014,60	387.014,60
	Buchwerte	9.288.327,00	9.288.327,00
Chemnitz (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		0
	Buchwerte	10.876.000,00	8.220.000,00
Goldbarren (hist.)	Ansch-/Herst-K	118.022,73	118.022,73
	Abschreibung		0
	Buchwerte	118.022,73	118.022,73
Goldbarren (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		
	Buchwerte	130.987,93	148.528,73
Beteiligung OG Frielendorf (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.096.409,22	1.096.409,22
	Abschreibung	114,22	114,22
	Buchwerte	1.096.295,00	1.096.295,00
Beteiligung OG Kirchhain (hist.)	Ansch-/Herst-K	3.252.569,17	3.252.569,17
	Abschreibung	153.472,16	153.472,16
	Buchwerte	3.099.097,01	3.099.097,01
Beteiligung OG Kirchhain (Verkehrswerte)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		
	Buchwerte	3.057.617,00	3.020.221,19
Beteiligung OG Friel Endorf (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		0
	Buchwerte	1.187.622,19	1.509.870,94
Beteiligung OG Lütjenburg (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.161.031,52	2.161.031,52



<b>Bezeichnung</b>	<b>Entwicklung der</b>	<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>Stand zum 31.12.2020</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	Abschreibung	31,52	31,52
	Buchwerte	2.161.000,00	2.161.000,00
Beteiligung OG Lütjenburg (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		
	Buchwerte	2.685.481,89	4.019.532,62
Beteiligung OG Flex Fund Real Estate (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.000.790,10	1.000.790,10
	Abschreibung	340,15	340,15
	Buchwerte	1.000.449,95	1.000.449,95
Beteiligung OG Flex Fund Real Estate (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		
	Buchwerte	2.124.063,04	2.058.219,46
Bet. FLEX Fund New Energy (historisch)	Ansch-/Herst-K	2.438.400,00	2.438.400,00
	Abschreibung		0
	Buchwerte	2.438.400,00	2.438.400,00
Bet. FLEX Fund New Energy (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		
	Buchwerte	4.596.591,68	2.913.046,00
Bet. OG Stadthaus Manz (historisch)	Ansch-/Herst-K	1.463.250,09	1.463.250,09
	Abschreibung		
	Buchwerte	1.463.250,09	1.463.250,09
Bet. OG Stadthaus Manz (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		0
	Abschreibung		
	Buchwerte	1.463.250,09	1.029.877,08
Bet. OG Bad Urach (historisch)	Ansch-/Herst-K	3.405.119,55	0
	Abschreibung		3.405.119,55
	Buchwerte	3.405.119,55	3.405.119,55
Bet. OG Bad Urach (Verkehrsw.)	Ansch-/Herst-K		
	Abschreibung		
	Buchwerte	3.405.119,55	3.440.648,57
Bet. OG E&G Office I SAIF (historisch)	Ansch-/Herst-K	4.400.000,00	0



Bezeichnung	Entwicklung der	Stand zum 01.01.2020	Stand zum 31.12.2020
		EUR	EUR
	Abschreibung		4.400.000,00
	Buchwerte	4.400.000,00	4.400.000,00
Bet. OG E&G Office I SAIF (Verkehrswert)	Ansch-/Herst-K		0
	Abschreibung		
	Buchwerte	3.737.001,75	3.569.016,56
Verkehrswerte	Sachanlagen		13.078.528,73
Verkehrswerte	Beteiligungen		21.560.432,42

Bezeichnung	Datum	Entw. der	Stand zum 01.01.2020	Zugang
Inventarbezeichnung	AfA-Art		EUR	Abgang
	ND	%	EUR	EUR
Herleshausen SB-Markt (historisch)				
AK Grund und Boden Herleshausen REWE SB-Markt		09.06.2011	AHK	241.307,92
	Keine AfA		Absch	
	0/00		BW	241.307,92
		09.06.2011	AHK	28.394,88
ANK Grund und Boden Herleshausen REWE SB-Markt	Keine AfA		Absch	
	0/00		BW	28.394,88
AK Gebäude Herleshausen REWE SB-Markt		09.06.2011	AHK	1.340.002,16
	Keine AfA		Absch	
	0/00		BW	1.340.002,16
ANK Gebäude Herleshausen REWE SB-Markt		09.06.2011	AHK	157.679,06
	Linear		Absch	135.342,06
	10/00	10	BW	22.337,00
Herleshausen SB-Markt (historisch)			Ansch-/Herst-K	1.767.384,02
			Abschreibung	135.342,06
			Buchwerte	1.632.041,96



<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Umbuchung</b>	<b>Abschreibung</b>	<b>Stand zum 31.12.2020</b>
<b>Inventarbezeichnung</b>	<b>AfA-Art</b>		<b>Zuschreibung</b>	
	<b>ND</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Herleshausen SB-Markt (historisch)				
AK Grund und Boden Herleshausen REWE SB-Markt				241.307,92
	Keine AfA			0
	0/00			241.307,92
				28.394,88
ANK Grund und Boden Herleshausen REWE SB-Markt	Keine AfA			0
	0/00			28.394,88
AK Gebäude Herleshausen REWE SB-Markt				1.340.002,16
	Keine AfA			0
	0/00			1.340.002,16
ANK Gebäude Herleshausen REWE SB-Markt				157.679,06
	Linear			151.110,06
	10/00		15.768,00	6.569,00
Herleshausen SB-Markt (historisch)				1.767.384,02
				151.110,06
			15.768,00	1.616.273,96

<b>Bezeichnung</b>	<b>Datum</b>	<b>Entw. der</b>	<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>Zugang</b>
<b>Inventarbezeichnung</b>	<b>AfA-Art</b>			<b>Abgang</b>
	<b>ND</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Herleshausen Getränke-Markt (historisch)				
AK Grund und Boden Herleshausen REWE Getränke-Markt		09.06.2011	AHK	150.935,12
	Keine AfA		Absch	
	0/00		BW	150.935,12
ANK Grund und Boden Herleshausen REWE Getränke-Markt		09.06.2011	AHK	17.760,65
	Keine AfA		Absch	



Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND		Entw. der	Stand zum 01.01.2020 EUR	Zugang Abgang EUR
	0/00		BW	17.760,65	
AK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt		09.06.2011	AHK	838.154,80	
	Keine AfA		Absch		
	0/00		BW	838.154,80	
ANK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt		09.06.2011	AHK	98.626,31	
	Linear		Absch	84.658,31	9.863,00
	10/00	10	BW	13.968,00	
Herleshausen Getränk e-Markt (historisch)			Ansch-/Herst-K	1.105.476,88	
			Abschreibung	84.658,31	9.863,00
			Buchwerte	1.020.818,57	

Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung EUR	Stand zum 31.12.2020 EUR
Herleshausen Getränke-Markt (historisch)				
AK Grund und Boden Herleshausen REWE Getränke-Markt				150.935,12
	Keine AfA			0
	0/00			150.935,12
ANK Grund und Boden Herleshausen REWE Getränke-Markt				17.760,65
	Keine AfA			0
	0/00			17.760,65
AK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt				838.154,80
	Keine AfA			0
	0/00			838.154,80
ANK Gebäude Herleshausen REWE Getränke-Markt				98.626,31
	Linear			94.521,31



Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung EUR	Stand zum 31.12.2020 EUR
	10/00		9.863,00	4.105,00
Herleshausen Getränk e-Markt (historisch)				1.105.476,88
				94.521,31
			9.863,00	1.010.955,57

Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND		Entw. der %	Stand zum 01.01.2020 EUR	Zugang Abgang EUR
Gatersleben Netto-DiScout (historisch)					
AK Grund und Boden Gatersleben Netto-Discount	28.02.2013		AHK	83.513,40	
	Keine AfA 0/00		Absch BW	83.513,40	
ANK Grund und Boden Gatersleben Netto-Discount	28.02.2013		AHK	9.413,88	
	Keine AfA 0/00		Absch BW	9.413,88	
AK Gebäude Gatersleben Netto-Discount	28.02.2013		AHK	1.069.986,60	
	Keine AfA 0/00		Absch BW	1.069.986,60	
ANK Gebäude Gatersleben Netto Discount	28.02.2013		AHK	120.612,08	
	Linear 10/00	10	Absch BW	71.362,08 49.250,00	12.061,00
Gatersleben Netto-Discount (historisch)			Ansch-/Herst-K	1.283.525,96	
			Abschreibung	83.423,08	12.061,00
			Buchwerte	1.200.102,88	

Bezeichnung Inventarbezeichnung	Datum AfA-Art ND	Umbuchung EUR	Abschreibung Zuschreibung EUR	Stand zum 31.12.2020 EUR
Gatersleben Netto-DiScount (historisch)				
AK Grund und Boden Gatersleben Netto-Discount				83.513,40
	Keine AfA			0
	0/00			83.513,40
ANK Grund und Boden Gatersleben Netto-Discount				9.413,88
	Keine AfA			0
	0/00			9.413,88
AK Gebäude Gatersleben Netto-Discount				1.069.986,60
	Keine AfA			0
	0/00			1.069.986,60
ANK Gebäude Gatersleben Netto Discount				120.612,08
	Linear			83.423,08
	10/00		12.061,00	25.123,00
Gatersleben Netto-Discount (historisch)				1.283.525,96
				95.484,08
			12.061,00	1.188.041,88

## 2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

### 2.1 Grundlagen der Gesellschaft

Bei der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um einen in der Rechtsform der geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Publikumsfonds (Alternativer Investment Fonds - AIF), an dem sich interessierte Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen können. Die Anleger und Treugeber können sich hierbei an der Gesellschaft mit verschiedenen Einzahlungsvarianten beteiligen: In der Einzahlungsvariante „M“ ist eine Soforteinlage i.H.v. 10,00% zzgl. eines Agios i.H.v. 5,00% der Kommanditeinlage zu leisten, die Einzahlung des Restbetrags der Kommanditeinlage erfolgt dann in gleich hohen monatlichen Beträgen über 5, 10 oder 15 Jahre. In der Einzahlungsvariante „O“ ist die gesamte Kommanditeinlage zzgl. eines Agios i.H.v. 8,00% in gleich hohen monatlichen Beträgen über 5, 10 oder 15 Jahre zu erbringen.

Die Firma der Beteiligungsgesellschaft lautet Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schorndorf unter der Geschäftsanschrift Friedensstraße 13 - 15, 73614 Schorndorf. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-Alternativer-Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“).





Rechtliche Grundlage der Gesellschaft bildet der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 15.02.2010 zuletzt geändert durch Beschlussfassung 1/2019 vom 11.09.2019. Daneben hat die Gesellschaft die Anlagebedingungen in der Fassung vom 09.01.2015 zu beachten.

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

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

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

- zu mindestens 57,50 % des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 750.000,00, die zu gewerblichen Zwecken nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 25.000 Einwohnern gelegen sind („Gewerbeimmobilien“),
- zu mindestens 0,75 % des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 1.500.000,00, die zu Wohnzwecken nutzbar sind und in Metropolregionen in den Vereinigten Staaten von Amerika gelegen sind („Wohnimmobilien USA“),
- zu mindestens 1,50 % des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in neu zu errichtende oder bereits errichtete Freiflächen- und Aufdach-Photovoltaik-Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit einer installierten Nennleistung von mindestens 50 kWp und maximal 5 MWp, die in Deutschland gelegen sind,
- zu mindestens 0,25 % des Wertes der Gesellschaft in Sachwerte in Form von Edelmetallen (Gold, Silber und Platin),
- bis zu 10,00 % des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu Wohnzwecken mit mindestens 4 Wohneinheiten nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 25.000 Einwohnern gelegen sind („Wohnimmobilien Deutschland“),
- bis zu 10,00 % des Wertes der Gesellschaft in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Publikums-AIF gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 5 KAGB, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen,
- bis zu 10,00 % des Wertes der Gesellschaft können in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Spezial-AIF gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 6 KAGB, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen,
- bis zu 10,00 % des Wertes der Gesellschaft in auf die Währung EURO lautende Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- bis zu 20,00 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investieren.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen soll planmäßig über das Beteiligungskapital und über die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen. Die Fremdmittelaufnahme ist durch die Regelung des § 263 Abs. 1 KAGB und die Anlagebedingungen auf eine Höhe von bis zu 60,00 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände begrenzt<sup>6</sup>. Die Fremdmittelaufnahme ist mit Ausnahme der Finanzierung von US-Wohnimmobilien nur in EUR zulässig.

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

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

Daneben bedient die Gesellschaft den Kapitaldienst der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

<sup>6</sup> vgl. a. § 263 KAGB in der Fassung bis zum 18.03.2016; s.a. Seite 17.

Die Komplementärin, 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 HHKL Treuhand GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, mit einer Einlage i.H.v. EUR 1.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31.12.2020 insgesamt 2.779 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 55,40 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 16,40 Mio.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2020 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 5.648,01.

Zum Geschäftsjahresende 2020 hält die Gesellschaft in ihrem Portfolio Grundstücke und Bauten (Immobilien), Mehrheits- und Minderheitsbeteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften, Beteiligungen an der FLEX Funds Real Estate Holding LLC (US-Wohnimmobilien) und der FLEX Fund New Energy GmbH (Photovoltaik-Investitionen), an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG sowie Goldbarren.

Lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt (§ 23 Abs. 2 KARBV). Der Verwaltungsvertrag wurde im Jahr 2020 neu gefasst und im Rahmen einer Gesellschaftsversammlung von den Anlegern beschlossen. Die KVG erhält eine Grundvergütung in Höhe von 1,34 % des Gesamtwertes der Assets under Management sowie



verschiedene einzeln geregelte Sondervergütungen. Der neue Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert er sich automatisch auf unbestimmte Zeit und ist jeweils mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Kalenderjahresende kündbar. Der Vertrag umfasst die Portfolioverwaltung, die Portfoliorealisation, die Portfoliokontrolle, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten.

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

## 2.2 Wirtschaftsbericht

### 2.2.1 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 hatte.

Insbesondere in den Monaten März und April 2020 kam es durch Grenzschließungen 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.<sup>7</sup>

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.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>

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.

<sup>7</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2021/BIP2020/FG\\_1\\_BIP\\_2020\\_Konjunktur.pdf;jsessionid=A92C1F3F823945114013E1C3063FDB70.live722?blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2021/BIP2020/FG_1_BIP_2020_Konjunktur.pdf;jsessionid=A92C1F3F823945114013E1C3063FDB70.live722?blob=publicationFile)

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

<sup>9</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Realloehne-Nettoverdienste/_inhalt.html)

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 lagen damit ca. 12,7% unterhalb des Vorjahresniveaus.<sup>10</sup>

Auch für 2021 ist von einer weiterhin expansiven Fiskalpolitik auszugehen, um die wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Folgen der Pandemie abzufedern. 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.<sup>11</sup>

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 noch 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 zu 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.<sup>12</sup>

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 von der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar gehaltenen inländischen Immobilien und Beteiligungen war die Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft im Jahr 2020 weiterhin durch den Zugang von Kommanditeinlagen der Treugeber sowie der fortgesetzten Erhebung und Prüfung geeigneter Investitionsmöglichkeiten geprägt.

<sup>10</sup> Vgl. <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2021/01/Inhalte/>



Kapitel-3-Analysen/3-3-abschluss-bundeshaushalt-2020-pdf.pdf?\_blob=publicationFile&v=4

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

<sup>12</sup> Vgl. Bundesverband Investment und Asset Management, Investmentstatistik, Stand 31.12.2020)

Im Vorjahr konnte die Gesellschaft mit dem Erwerb einer mittelbaren Beteiligung in Höhe von 37,6 % an dem Nahversorgungszentrum Elsach Center in Bad Urach, das zu verwaltende Portfolio im Investitionssegment „Gewerbeimmobilien“ weiter ausbauen. Darüber hinaus hat sich die Beteiligungsgesellschaft im Mai 2019 zusammen mit der Anspar Flex Fonds 2 GmbH & Co. KG an einem in der Rechtsform einer geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Immobilien-Spezial-AIF beteiligt. Mit diesen beiden Investitionen wurde die vorhandene Liquidität im Wesentlichen abgebaut. Die im Berichtsjahr aufgebaute Liquidität wurde im I. Quartal 2021 genutzt, um die Beteiligung an der FLEX Fund New Energy auf 100,00 % aufzustoßen. Der Kaufpreis für den zusätzlichen Anteil in Höhe von 34,90 % lag bei 1,562 Mio. €.

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. Entgegen der ursprünglichen Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ergaben sich geringere Belastungen aus Mietausfällen und den erwartenden Leerständen.

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 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. Die Mietauslastung der in Deutschland gelegenen Immobilien (Direktbesitz und Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung) beträgt 99,45% (VJ: 99,21 %). Darüber hinaus hat die Beteiligungsgesellschaft den Kapitaldienst der für die Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen entsprechend bedient.

Die Bewirtschaftung der über die mittelbare Beteiligung i.H.v. 65,10% an der FLEX Fund New Energy GmbH durchgeführten Photovoltaik-Investitionen verlief im abgeschlossenen Geschäftsjahr weiterhin erwartungsgemäß positiv und ohne nennenswerte technische Störungen der stromproduzierenden Anlagen.

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 31.12.2020 sind die drei Gründungsgesellschafter und 2.779 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 54,40 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 16,40 Mio. (bewertet: EUR 13,59 Mio.<sup>13</sup>) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern und Treugebern vereinbarten Einzahlungsvarianten in den kommenden voraussichtlichen 10 Jahren zugehen. Aus den Ratenzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. EUR 2,79 Mio. im Saldo zugegangen.

Bis Ende Geschäftsjahres 2020 haben weitere 22 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 492,00 das Gesellschaftsverhältnis gekündigt.

Zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. nominal EUR 7,10 Mio. aufgenommen. Zum Stichtag beläuft sich der Stand der Darlehen auf EUR 5,63 Mio. und die Tilgungsleistung auf EUR 1,47 Mio. (20,66%).

Zum Geschäftsjahresende 2020 setzt sich das Portfolio der Gesellschaft aus Grundstücken und Bauten i.H.v. TEUR 12.930,00 (VJ: TEUR 14.371,00), Mehrheitsbeteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften i.H.v. TEUR 8.549,62 (VJ: TEUR 6.930,72), einer Beteiligung an einer US- amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. TEUR 2.058,22 (VJ: TEUR 2.124,06), einer Beteiligung an einem Spezial AIF i.H.v. TEUR 3.569,02 (VJ: TEUR 3.737,00), einer Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 2.913,05 (VJ: TEUR 4.596,50), Minderheitsbeteiligungen an zwei Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 4.470,53 (VJ: TEUR 4.868,37) sowie Goldbarren i.H.v. TEUR 148,53 (VJ: TEUR 130,99) zusammen. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert bzw. den Anschaffungskosten angesetzt.

Zum Geschäftsjahresende 2020 beläuft sich das Fondsvermögen auf EUR 51,25 Mio. (VJ: EUR 54,29 Mio.).

### 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 sowie der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaften geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR ./ 15,43 (VJ: TEUR ./ 272,40) bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 15,43 (VJ: TEUR ./ 272,40) erzielt. Entgegen der ursprünglichen Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ergaben sich geringere Belastungen aus Mietausfällen und den erwartenden Leerständen. Das Ergebnis wurde u.a. im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten i.H.v. TEUR 334,82 (VJ: TEUR 363,10), durch die Verwaltungsvergütungen i.H.v. TEUR 680,40 (VJ: TEUR 676,16) sowie den unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen, mit der Investitionsphase einhergehenden Initialkosten i.H.v. TEUR 208,50 (VJ: TEUR 279,46) belastet.

<sup>13</sup> s.a. Seite 9 f., IV. Angaben zur Bilanz

### Ertragslage



	31.12.2020	31.12.2019	
Erträge			
Erträge aus Sachwerten	1.268.829,80	1.223.121,28	3,74%
Zinsen und ähnliche Erträge	671.102,25	318.263,96	110,86%
davon Beteiligungserträge	671.102,25	318.263,96	
sonstige betriebliche Erträge	17.540,92	25.231,49	-30,48%
Summe der Erträge	1.957.472,97	1.566.616,73	24,95%
Aufwendungen			
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-182.994,19	-144.588,82	26,56%
Bewirtschaftungskosten	-334.816,85	-363.092,79	-7,79%
Verwaltungsvergütung	-680.390,46	-676.156,12	0,63%
Verwahrstellenvergütung	-54.443,43	-32.394,16	68,07%
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.970,26	-19.303,94	65,62%
Sonstige Aufwendungen	-688.282,90	-603.480,86	14,05%
davon Initialkosten	-208.495,40	-279.462,83	
davon investitionsnahe Aufwendungen	20,00	0,00	
Summe der Aufwendungen	-1.972.898,09	-1.839.016,69	7,28%
Ordentlicher Nettoertrag	-15.425,12	-272.399,96	94,34%
Veräußerungsgeschäfte			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00	
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-15.425,12	-272.399,86	94,34%

**Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen**

Im Berichtsjahr haben sich die Mieterlöse der direkt gehaltenen Immobilien erwartungsgemäß entwickelt; von nennenswerten Miet- und Forderungsausfällen war die Beteiligungsgesellschaft trotz der Pandemie bisher nicht betroffen. Dem Verkäufer des Objektes „Chemnitz“ stehen aus dem Erwerbsvorgang bis zum 30.04.2021 anteilige Mieterlöse zu. Als anteilige Mieterlöse für den Erwerb des Objekts Chemnitz wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr insgesamt TEUR 416,72 (VJ: TEUR 405,63) an den Verkäufer entrichtet.

Erträge aus Sachwerten	2020	2019
Erlöse Mieten	1.344.394,08	1.344.394,10
Erlöse Nebenkostenvorauszahlungen	340.584,20	284.429,11
Erlösschmälerungen	-416.719,80	-405.630,62
Erlöse Weiterbelastungen	571,32	-71,31
Erträge aus Sachwerten	1.268.829,80	1.223.121,28

Zum 31.12.2020 ist die Gesellschaft mehrheitlich an drei inländischen Immobilienobjektgesellschaften beteiligt. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft Minderheitsbeteiligungen an zwei Immobilienobjektgesellschaften sowie einem Spezial -AIF. Aus diesen inländischen Beteiligungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr Beteiligungserträge i.H.v. EUR 671.102,25 (VJ: EUR 318.263,96) erzielt.



<b>Beteiligungserträge</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	98.417,06	60.740,30
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	219.171,91	110.995,82
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	30.000,00	146.527,84
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	206.591,88	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	25.415,90	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	91.505,50	0,00
Summe	671.102,25	318.263,96

Für die Bewirtschaftung der von der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr TEUR 334,82 (VJ: TEUR 363,10) angefallen.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Grundvergütung von 1,34 % des Gesamtwertes der Assets under Management. Bemessungsgrundlage ist dabei das Asset under Management jeweils zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals. Die über die Kapitalverwaltungsgesellschaft abzurechnende Vergütung der Treuhandskommanditistin i.H.v. 0,15% bezogen auf das zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kapital ist in der Grundvergütung enthalten. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. EUR 680.390,46 (VJ: EUR 676.156,12) angefallen. Teile der Verwaltungsvergütungen werden direkt den Objektgesellschaften belasten.

<b>Verwaltungsgebühren</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verwalterhonorar Facility-Management	41.253,29	44.360,64
Verwaltungsgebühr Kapital-Verw.-Gesell.	639.137,17	631.795,48
davon Treuhandsvergütung	98.213,36	99.467,16
Verwaltungsgebühren	680.390,46	676.156,12

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals, die Vermittlung von Fremdkapital und die Konzeption des Beteiligungskonzeptes belaufen sich auf insgesamt TEUR 208,50 (VJ: TEUR 279,46).

<b>Initialkosten</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Agio (Eigenkapitalbeschaffung)	0,00	0,00
Eigenkapitalbeschaffung	208.495,40	257.864,00
Finanzierungsvermittlungsgebühr	0,00	0,00
Konzeptionsgebühr	0,00	21.598,83
Initialkosten	208.495,40	279.462,83

#### **b.) Finanzlage**

Zum Stichtag den 31.12.2020 waren EUR 54,40 Mio. (VJ: EUR 55,72 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben. Hiervon werden nominal EUR 16,40 Mio. (VJ: EUR 20,51 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 10 Jahren.

Im Berichtsjahr hat sich das eingezahlte Kapital um EUR 2,79 Mio. auf EUR 38,00 Mio. erhöht. Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 38,00 Mio. (VJ: EUR 35,21 Mio.) ist die Gesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit sachgerechten Eigenkapitaldecke ausgestattet.

<b>Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	54.401.100,00	55.727.400,00
ausstehende Einlagen (nominal)	-16.398.554,79	-20.513.496,55



<b>Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	38.002.545,21	35.213.903,45
Kapitaleinzahlungen in 2020	2.788.641,76	

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 2,33 Mio. (VJ: EUR 0,32 Mio.). Unter Berücksichtigung der für die Direktinvestitionen in Herleshausen und Chemnitz aufgenommenen Darlehen i.H.v. nominal EUR 7,10 Mio. und den bis zum Abschluss des Geschäftsjahres geleisteten Tilgungen i.H.v. rund EUR 1,47 Mio. belaufen sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2020 auf rund TEUR 5.648,01 (VJ: TEUR 5.944,02). Darin enthalten sind kurzfristige Verbindlichkeiten mit TEUR 1.140.

Zum 31.12.2020 belaufen sich die Barmittel & Barmitteläquivalente der Gesellschaft auf EUR 2,33 Mio. (VJ: EUR 0,32 Mio.). Zum Geschäftsjahresende 2020 übersteigt das verzinsliche Fremdkapital die Barmittel der Gesellschaft um TEUR 3.314,99.

<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Barmittel & Barmitteläquivalente	2.333.017,21	316.858,30
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-5.648.006,93	-5.944.024,58
Nettoverschuldung	-3.314.989,72	-5.627.166,28

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 14,68% (VJ: 16,88%) bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

<b>Verschuldungsgrad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.648.006,93	5.944.024,58
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	38.002.545,21	35.213.903,45
Verschuldungsgrad in %	14,86%	16,88%

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

Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen sowie nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. zusammen TEUR 210,07 (VJ: TEUR 301,43) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. TEUR 464,88 (VJ: TEUR 418,47) ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 89,67 (VJ: TEUR ./ 246,31) erwirtschaftet.

Aus Liquiditätsabführungen/Ausschüttungen der inländischen Immobilienobjektgesellschaften/ Fondsgesellschaften sind der Beteiligungsgesellschaft im Berichtsjahr TEUR 368,00 zugeflossen. Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital belaufen sich in Summe auf TEUR ./ 724,77. Des Weiteren sind im Berichtsjahr Investitionsaufwendungen i.H.v. insgesamt TEUR 49,18 angefallen. Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 205,53. Aus Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 im Saldo TEUR 2.788,64 zugegangen.

Aufgrund der ausgebliebenen Investitionen hat sich der Bestand an liquiden Mitteln im Berichtszeitraum um insgesamt TEUR 2.016,16 erhöht und beläuft sich zum 31.12.2020 auf TEUR 2.333,02.

<b>Operatives Ergebnis und Cash-Flow</b>	<b>2020</b>
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)	-15.425,12
Zinsen aus Kreditaufnahmen	180.557,94
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	165.132,82
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-15.104,55
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	16.662,28
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	20,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	208.495,40
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	210.073,13
Zinsaufwand Darlehen	-180.557,94



<b>Operatives Ergebnis und Cash-Flow</b>		<b>2020</b>
Tilgung Darlehen	-284.320,20	
Kapitaldienst		-464.878,14
Operatives Ergebnis		-89.672,19
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften/Beteiligungen	368.000,00	
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-724.773,19	
Liquiditätszu- & -abführungen		-356.773,19
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-49.181,58	
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-205.527,40	
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten		-254.708,98
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.788.641,76	
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen/Entnahmen	-75.817,34	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	4.488,86	
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital		2.717.313,28
Anfangsbestand Barmittel und Barmitteläquivalente		316.858,30
Summe Ein- & Auszahlungen		2.016.158,92
Endbestand Barmittel und Barmitteläquivalente		2.333.017,22

**c.) Vermögenslage**

Zum 31.12.2020 sind im Anlagevermögen der Gesellschaft Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 12.930,0 (VJ: TEUR 14.371,0), Goldbarren i.H.v. TEUR 148,53 (VJ: TEUR 130,99), Beteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 8.549,62 (VJ: TEUR 6.930,72) sowie eine Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft und einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 2.058,22 (VJ: TEUR 2.124,06) bzw. TEUR 2.913,05 (VJ: TEUR 4.596,59) ausgewiesen. Daneben wird die Beteiligung an der E&G Office 1 SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG i.H.v. TEUR 3.569,02 (VJ: TEUR 3.737,00) sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 4.470,53 (VJ: TEUR 4.868,37) ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen sowie die Beteiligungen sind zum Verkehrswert bzw. den Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungsnebenkosten für die Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 91,34 werden nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen sondern gesondert ausgewiesen.

Zuschreibungen i.H.v. TEUR 3.997,89 bzw. Abschreibungen i.H.v. TEUR 5.057,19 wurden entsprechend berücksichtigt.

<b>Sachanlagen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen	3.410.000,00	2.433.500,00
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben	1.300.000,00	1.061.500,00
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz	8.220.000,00	10.876.000,00
Goldbarren	148.528,73	130.987,93
Sachanlagen	13.078.528,73	14.501.987,93
<b>Beteiligungen</b>		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	1.509.870,94	1.187.622,19
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	4.019.532,62	2.685.481,89
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	3.020.221,19	3.057.617,00



Sachanlagen	2020	2019
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	1.029.877,08	1.463.250,09
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	3.440.648,57	3.405.119,55
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	3.569.016,56	3.737.001,75
Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding LLC	2.058.219,46	2.124.063,04
Beteiligung FLEX Fund New Energy GmbH	2.913.046,00	4.596.591,68
Beteiligungen	21.560.432,42	22.256.747,19

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 2.333,02 (VJ: TEUR 316,86).

Barmittel & Barmitteläquivalente	2020	2019
Barmittel & Barmitteläquivalente	2.333.017,21	316.858,30

Neben Forderungen an Immobilienobjektgesellschaften aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 578,45 (VJ: TEUR 330,86) sind unter den Forderungen insbesondere die bewerteten eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. TEUR 13.594,05<sup>14</sup> (VJ: TEUR 16.732,90) ausgewiesen.

Forderungen	2020	2019
Forderungen	14.176.199,06	17.070.674,96
eingeforderte ausstehende Einlage	13.594.050,17	16.732.901,78

Das Eigenkapital beläuft sich zum Stichtag auf TEUR 45.142,51 (VJ: TEUR 47.618,36) und setzt sich im Wesentlichen aus den Kapitalanteilen i.H.v. TEUR 54.227,90 (VJ: TEUR 55.630,02), den nicht realisierten Gewinnen bzw. Verlusten aus der Neubewertung i.H.v. TEUR 1.132,40 (VJ: TEUR 35,40) und dem Verlustvortrag i.H.v. TEUR 7.937,58 (VJ: TEUR 7.703,86) zusammen.

Eigenkapital	2020	2019
Kapitalanteile	54.227.900,90	55.630.018,24
Gewinne/Verluste Neubewertung	-1.132.398,66	-35.398,05
Verlustvortrag	-7.937.570,94	-7.703.862,91
Ergebnis des Geschäftsjahres	-15.425,12	-272.399,96
Eigenkapital	45.142.506,18	47.618.357,31
Eigenkapitalquote	2020	2019
Eigenkapital	45.142.506,18	47.618.357,31
Bilanzsumme	51.248.715,40	54.289.235,98
Eigenkapitalquote	88,09%	87,71%

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 45,14 Mio. (VJ: EUR 47,62 Mio.), die Bilanzsumme auf EUR 51,25 Mio. (VJ: EUR 54,29 Mio.) und die Eigenkapitalquote auf 88,09% (VJ: 87,71%). Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus eingeforderten, ausstehenden Einlagen belaufen sich auf TEUR 13.594,05 (VJ: TEUR 16.732,90).

<sup>14</sup> s.a. Seite 9 f., IV Angaben zur Bilanz

Zum 31.12.2020 belaufen sich die Rückstellungen für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung sowie für Betriebskosten auf TEUR 78,00 (VJ: TEUR 100,84) und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf TEUR 327,69 (VJ: TEUR 610,84) bzw. die sonstigen Verbindlichkeiten auf TEUR 52,51 (VJ: TEUR 15,17).





<b>Rückstellungen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rückstellungen für Steuerberatung	56.300,00	62.240,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	20.000,00	18.600,00
Rückstellung für Betriebskosten	1.700,00	20.000,00
Rückstellungen	78.000,00	100.840,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	327.691,19	610.842,50
Sonstige Verbindlichkeiten	52.511,10	15.171,59
Verbindlichkeiten	380.202,29	626.014,09

### 2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 2.3.1 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 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG erwartet durch die COVID-19-Pandemie für das Geschäftsjahr 2021 ein leicht 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 ausgeglichenen bzw. positiven „ordentliche Nettoerträgen“ ausgegangen. Unter Berücksichtigung der gegenüber dem Zeitpunkt der Prospekttaufstellung 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 in Außerachtlassung der persönlichen Steuersituation nicht mehr von einem positiven durchschnittlichen Gesamtergebnis ausgegangen werden. Entsprechend 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.

#### 2.3.2 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.

#### 2.3.3 Risikobericht

##### a) Allgemein

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

Wesentliche Risiken der Gesellschaft können aus dem Ausfall oder der Bonitätsveränderung der Beteiligungen resultieren. Um diese Risiken zu beurteilen, wurden vor Eingang einer Investition u.a. quantitative Szenarien analysiert, um Informationen über potenzielle Auswirkungen auf die Ergebnisse der Unternehmen zu erhalten. In der aktuellen Phase der Bestandsbewirtschaftung wird vierteljährlich die Entwicklung der Investments überprüft und Planabweichungen analysiert. Auch die Liquiditätssituation in den Beteiligungen und der Gesellschaft wird laufend überwacht. Zur Sicherung der Einflussnahme werden der Gesellschaft in den einzelnen Objektgesellschaften zumeist weitreichende Informationsrechte eingeräumt.

Zudem können Positionen in Beirats- oder Aufsichtsratsgremien durch Mitarbeiter der Komplementärin besetzt werden.

Existenzbedrohende Entwicklungen liegen derzeit nicht vor.

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

Der Vermietungsstand nach Ertrag auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 99,21%. Aufgrund der guten Bonitäten der Mieter und der langfristigen Mietverträge ist von einem geringen Vermietungsrisiko auszugehen. Die Vermarktung der vorhandenen Mietflächen erfolgt plangemäß.

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet<sup>15</sup> und hat sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

	2020	2019	Ver. in %
Immobilien	12.930.000,00	14.371.000,00	-10,03%
Mehrheitsbeteiligung			
Immobilienobjektgesellschaften	8.549.624,75	6.930.721,08	23,36%
US-Wohnimmobilien	2.058.219,46	2.124.063,04	-3,10%
Beteiligung Spezial-AIF	3.569.016,56	3.737.001,75	-4,50%
Minderheitsbeteiligung			-8,17%
Immobilienobjektgesellschaft	4.470.525,65	4.868.369,64	
Photovoltaikinvestitionen	2.913.046,00	4.596.591,68	-36,63%
Edelmetalle	148.528,73	130.987,93	13,39%
Liquiditätsanlagen	2.333.017,21	316.858,30	636,30%
sonstige Vermögensgegenstände	14.276.737,04	17.213.642,56	-17,06%
Vermögen	51.248.715,40	54.289.235,98	-5,60%
Schulden	-6.106.209,22	-6.670.878,67	-8,46%
davon Verb. ggü. Kreditinstituten	-5.648.006,93	-5.944.024,58	
Nettoinventarwert	45.142.506,18	47.618.357,31	-5,20%

Zum Stichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR 5.648,01. Die Restlaufzeiten belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2020 auf durchschnittlich rund 4 Jahre. Die Prolongation auslaufender Darlehen werden rechtzeitig eingeleitet. Daher bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken.

### c) Leverage

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme erhöht. Für jedes von der AIF Kapitalverwaltungs-AG verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach der Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Das Investmentvermögen Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird über Eigen- und Fremdmittel finanziert<sup>16</sup>.

#### 2.3.4 Überblick über die Fondsgesellschaft<sup>17</sup>

Die Gesellschaft will den Anlegern sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch - nach vollständiger Zahlung der Einlage - laufende Erträge durch Beteiligung an den von ihr bei planmäßigem Verlauf erwirtschafteten Liquiditätsüberschüssen ermöglichen. Zur Erreichung der Anlageziele plant die Gesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel unmittelbar oder mittelbar zu mindestens

<sup>15</sup> s. Seite 13 f., Vermögensübersicht

<sup>16</sup> s. Seite 16, Leveragequote

<sup>17</sup> vgl. a. Seite 35, 2.1 Grundlagen der Gesellschaft

57,50% des Gesamtinvestitionsvolumens (ohne Agio) in Gewerbeimmobilien, zu mindestens 0,75% in US-Wohnimmobilien, zu mindestens 1,50% in Photovoltaikanlagen, zu mindestens 0,25% in Edelmetalle (Gold, Silber, Platin), bis zu 10,00% in Wohnimmobilien, bis zu 10,00% in Publikums-AIF, bis zu 10,00% in Spezial-AIF, bis zu 10,00% in Geldmarktinstrumente und bis zu 20,00% in Bankguthaben zu investieren. Die Investitionen sollen schrittweise entsprechend dem Mittelzufluss aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorgenommen werden.



Die konkreten Anlageobjekte stehen heute noch nicht vollständig fest (Open Pool-Konzept). Die Investitionen hat die Gesellschaft gemäß den von der BaFin genehmigten und im Gesellschaftsvertrag konkretisierten Anlagezielen durchzuführen.

### **2.3.5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Kontrollverfahren**

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung obliegt die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsleitung der Gesellschaft. Darüber hinaus unterrichten sich die Mitglieder der Geschäftsleitung laufend gegenseitig über alle wesentlichen Vorgänge und über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Die Führung der Mitarbeiter sowie die Steuerung der Geschäftsentwicklung obliegt der Geschäftsleitung und erfolgt im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wird die Geschäftsleitung durch das Risikomanagement unterstützt. Zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation wird vom Risikomanagement quartalsweise ein Risikobericht erstellt. Der Risikobericht deckt folgende Aspekte ab: aktuelle Entwicklung der identifizierten und in der Risikostrategie aufgeführten Risiken, Liquiditätsplanung sowie Offene-Posten-Liste. Der Bericht wird der Geschäftsleitung regelmäßig zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse der Risikoberichte werden in einem jährlichen Bericht an den Aufsichtsrat der KVG zusammengefasst.

Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung werden schriftlich dokumentiert und im Risikomanagementhandbuch (RHB) festgehalten. Das Risikomanagementhandbuch unterliegt einer regelmäßigen, mindestens jährlichen Überprüfung und Aktualisierung.

#### **Interne Revision**

Die interne Revision ist neben dem internen Kontrollsystem (IKS) und dem Risikomanagementsystem (RMS) Bestandteil des internen Überwachungssystems einer auf dem Prozessmanagementsystem (PMS) basierenden ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und unterstützt den Vorstand bei seiner originären Überwachungsaufgabe. Die Verantwortung für die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Revision obliegt dem Vorstand. Die interne Revision ist dem Vorstand unmittelbar unterstellt und berichtspflichtig. Die Aufbauorganisation der Revision folgt den Beschlüssen des Vorstands. Unbeschadet dessen kann der Vorsitzende des Aufsichtsrats unter Einbeziehung des Vorstands direkt bei dem Leiter der Internen Revision Auskünfte einholen. Der Vorstand hat einen Revisionsbeauftragten ernannt.

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden durch die interne Revision u.a. Konzeption, Portfoliomanagement, IT, Personal, Rechnungswesen, Datenschutz und das ausgelagerte Property Management einer Überprüfung unterzogen. Die im Rahmen der Prüfung festgestellten Mängel wurden umgehend beseitigt.

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



## Interessenskonfliktmanagement

Die AIF Kapitalverwaltungs-AG ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden. Als aktiv tätiger Manager bei der Verwaltung von Alternativen Investmentfonds („AIF“) ist die KVG immer wieder mit tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikten konfrontiert. Interessenkonflikte entstehen, wenn mehrere Personen ein Interesse an der ordnungsgemäßen Realisierung bestimmter Geschäftschancen haben oder eine Geschäftschance einer Person von einer konkreten Entscheidung einer anderen Person abhängig ist.

Die KVG handelt daher stets mit der gebotenen Sorgfalt, Redlichkeit und Fairness und wahrt dabei insbesondere die Interessen der Anleger. Zielsetzung des in der KVG implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten. Potenzielle Interessenkonfliktsituationen werden laufend durch angemessene Vorkehrungen identifiziert, vermieden und gelöst. Etwaige unvermeidbare oder nicht aufgelöste Interessenkonflikte werden den Anlegern gegenüber durch Darstellung der Interessenkonfliktsituation auf der Internetseite der KVG transparent gemacht.

Die Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten sind in der Richtlinie zur Vermeidung von Interessenkonflikten und über den Umgang mit Interessenkonflikten („Interessenkonfliktmanagement-Richtlinie“) schriftlich fixiert. Diese ist auch auf der Internetseite der KVG veröffentlicht.

## 2.4 Tätigkeitsbericht

### 2.4.1 Geschäftstätigkeit

Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG errichteten Alternativen Investmentfonds (AIF) an der sich die Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen. Für die Anleger (Treugeber) bestehen verschiedene Einzahlungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Einzahlungszeiträumen. In der Einzahlungsvariante „M“ ist eine Soforteinlage i.H.v. 10,00% zzgl. eines Agios i.H.v. 5,00% der Kommanditeinlage zu leisten, die Einzahlung des Restbetrags der Kommanditeinlage erfolgt dann in gleich hohen monatlichen Beträgen über 5, 10 oder 15 Jahre. In der Einzahlungsvariante „O“ ist die gesamte Kommanditeinlage zzgl. eines Agios i.H.v. 8,00% in gleich hohen monatlichen Beträgen über 5, 10 oder 15 Jahre zu erbringen.

Zur Erreichung der Anlageziele plant die Gesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel zu ca.

- 57,50 % mittelbar und/oder unmittelbar in Deutschland gelegene Gewerbeimmobilien,
- 10,00 % mittelbar und/oder unmittelbar in Deutschland gelegene Wohnimmobilien,
- 10,00 % mittelbar und/oder unmittelbar in Publikums-AIF, die überwiegend in Immobilien investieren,
- 10,00 % mittelbar und/oder unmittelbar in Spezial-AIF, die überwiegend in Immobilien investieren,
- 0,75 % des Wertes der Gesellschaft mittelbar und/oder unmittelbar in US-Wohnimmobilien
- 1,50 % des Wertes der Gesellschaft mittelbar und/oder unmittelbar in Photovoltaik-Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie,
- 0,25 % des Wertes der Gesellschaft in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin

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

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Gesellschaft sowohl unmittelbar als auch mittelbar über den mehrheitlichen Erwerb von Kommanditanteilen (i.d.R.  $\geq 90,00\%$ ) an Immobilienobjektgesellschaften durch und weist diese unter den Sachanlagen und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen der Gesellschaft aus<sup>18</sup>. Im Jahr 2019 wurde erstmal eine Beteiligung an einem Spezial AIF sowie Beteiligungen an Objektgesellschaften mit einer Beteiligungshöhe von unter 90 % eingegangen. Im Unternehmensverbund werden die inländischen Immobilien-investitionen gemeinschaftlich als unmittelbare Investitionen dargestellt.

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

Zum Geschäftsjahresende 2020 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 2.782 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 54,40 Mio. (VJ: EUR 55,73 Mio.) an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Im Berichtsjahr haben insgesamt 22 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 492,00 (0,88%) das Gesellschaftsverhältnis gekündigt. Darüber hinaus haben insgesamt 42 Treugeber ihr Kommanditkapital um nominal TEUR 834,30 (1,50%) reduziert.

Vom gezeichneten Kapital waren zum 31.12.2020 rund EUR 38,00 Mio. (VJ: EUR 35,21 Mio.) eingezahlt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich planmäßig auf nominal EUR 16,40 Mio. (VJ: EUR 20,51 Mio.) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern (Treugebern) vereinbarten Einzahlungsvarianten über die voraussichtlich kommenden 10 Jahren zugehen.

<sup>18</sup> s. hierzu Seite 5 ff., Jahresabschluss sowie Seite 43 f., Lagebericht (Vermögenslage)

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich das eingezahlte Kapital durch Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber im Saldo um EUR 2,79 Mio. auf EUR 38,00 Mio. (VJ: EUR 35,21 Mio.) erhöht. Unter Hinzurechnung der von der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nominal aufgenommenen Darlehen i.H.v. EUR 7,10 Mio. beläuft sich das der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zur Verfügung stehende Investitionskapital auf EUR 45,10 Mio. und unter Hinzurechnung der über die Immobilienobjektgesellschaften aufgenommenen Darlehen i.H.v. nominal EUR 5,20 Mio. das dem Unternehmensverbund zur Verfügung stehende Gesamtinvestitionskapital auf EUR 50,30 Mio. (VJ: EUR 47,51).



Investitionskapital	2020	in %
eingezahltes Kapital	38.002.545,21	75,55%
Darlehen Direkterwerbe nom.	7.100.000,00	14,11%
Investitionskapital	45.102.545,21	89,66%
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	5.200.000,00	10,34%
Gesamtinvestitionskapital	50.302.545,21	100,00%

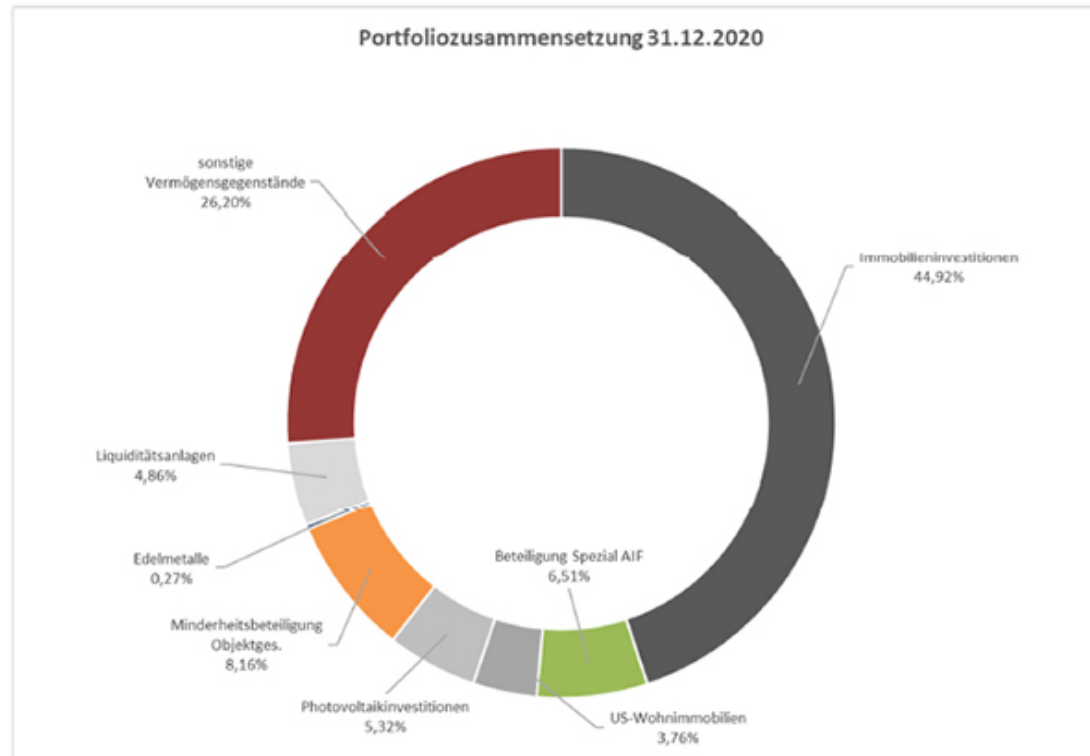
Zum 31.12.2020 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft ein Vermögen i.H.v. EUR 51,25 Mio.<sup>19</sup> (VJ: EUR 54,29 Mio.), wovon EUR 8,55 Mio. auf die Beteiligungswerte der inländischen Immobilienobjektgesellschaften (Mehrheitsbeteiligung) entfallen.

Das, einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen, vom Unternehmensverbund verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2020 auf EUR 54,80 Mio. (VJ: 58,07 Mio.). Das Vermögen des Unternehmensverbundes setzt sich aus direkten Immobilieninvestitionen (einschließlich Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften) i.H.v. EUR 24,62 Mio. (VJ: EUR 24,95 Mio.), Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. EUR 2,06 Mio. (VJ: EUR 2,12 Mio.), Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. EUR 4,47 Mio. (VJ: EUR 4,87 Mio.), Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. EUR 2,91 Mio. (VJ: EUR 4,60 Mio.), Beteiligung an einem Spezial AIF i.H.v. EUR 3,57 Mio. (VJ: EUR 3,73 Mio.), Goldbarren i.H.v. EUR 148,53 Tsd. (VJ: EUR 130,99 Tsd.) und Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 2,66 Mio. (VJ: EUR 0,04 Mio.) zusammen. Des Weiteren stehen der Gesellschaft noch ausstehende Einlagen i.H.v. bewertet EUR 13,59 Mio.<sup>20</sup> (VJ: EUR 16,73 Mio.) zu.

Portfolienzusammensetzung 31.12.2020	Anspar FLEX Fonds 3	Immobilien-Objekt-Gesell.	Gesamtinvestitionen	in %
Immobilieninvestitionen	12.930.000,00	11.686.256,47	24.616.256,47	44,92%
US-Immobilien	2.058.219,46		2.058.219,46	3,76%
Minderheitsbeteiligung	4.470.525,65		4.470.525,65	8,16%
Immobilien-Objektgesellschaften				
Photovoltaikinvestitionen	2.913.046,00		2.913.046,00	5,32%
Edelmetalle	148.528,73		148.528,73	0,27%
Beteiligung Spezial AIF	3.569.016,56		3.569.016,56	6,51%
Liquiditätsanlagen	2.333.017,21	331.822,34	2.664.839,55	4,86%
Sonstige Vermögensgegenstände	14.276.737,04	79.342,49	14.356.079,53	26,20%
davon ausstehende Einlagen 13.594.050,17				
Summe Vermögen	42.699.090,65	12.097.421,30	54.796.511,95	100,00%
Schulden	-6.106.209,22	-3.547.796,55	-9.654.005,77	
Nettoinventarwert	36.592.881,43	8.549.624,75	45.142.506,18	

<sup>19</sup> s. Seite 13 f., Vermögensaufstellung

<sup>20</sup> s.a. Seite 9 f., IV Angaben zur Bilanz



Unter Berücksichtigung der Neubewertung des Anlagevermögens und der sonstigen Vermögensgegenstände sowie den Kapitaleinzahlungen der Treugeber hat sich das Vermögen der Gesellschaft ggü. dem Vorjahr um EUR 3,04 Mio. auf EUR 51,25 Mio. verringert. Während sich im gleichen Zeitraum die Schulden der Gesellschaft auf EUR 6,11 Mio. verringerten und der Nettoinventarwert zum 31.12.2020 um EUR 2,48 Mio. auf insgesamt EUR 45,14 Mio. gesunken ist<sup>21</sup>.

Unter der Voraussetzung marktüblicher Konditionen sind Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 60,00% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich<sup>22</sup>. Für die Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v nominal EUR 7,10 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2020 beläuft sich der Darlehensstand auf EUR 5,65 Mio. und das prozentuale Verhältnis der Darlehen zum Nettoinventarwert (Leveragequote) auf 12,18%.

#### **Immobilieninvestitionen Deutschland**

Zum 31.12.2020 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft insgesamt vier Einzelhandelsimmobilien sowie 2 gemischt genutzte Immobilien<sup>23</sup> mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund EUR 24,62 Mio. (VJ: 24,95 Mio.). Daneben ist die Gesellschaft mit einer Minderheitsbeteiligung an 2 Immobilienobjektgesellschaft beteiligt.

<sup>21</sup> vgl. a. Seite 13 f., Vermögensaufstellung

<sup>22</sup> s. a. Seite 16 f., Leverage sowie Gesamthöhe des Leverage

<sup>23</sup> zu den Immobilien s. a. Seite 20 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

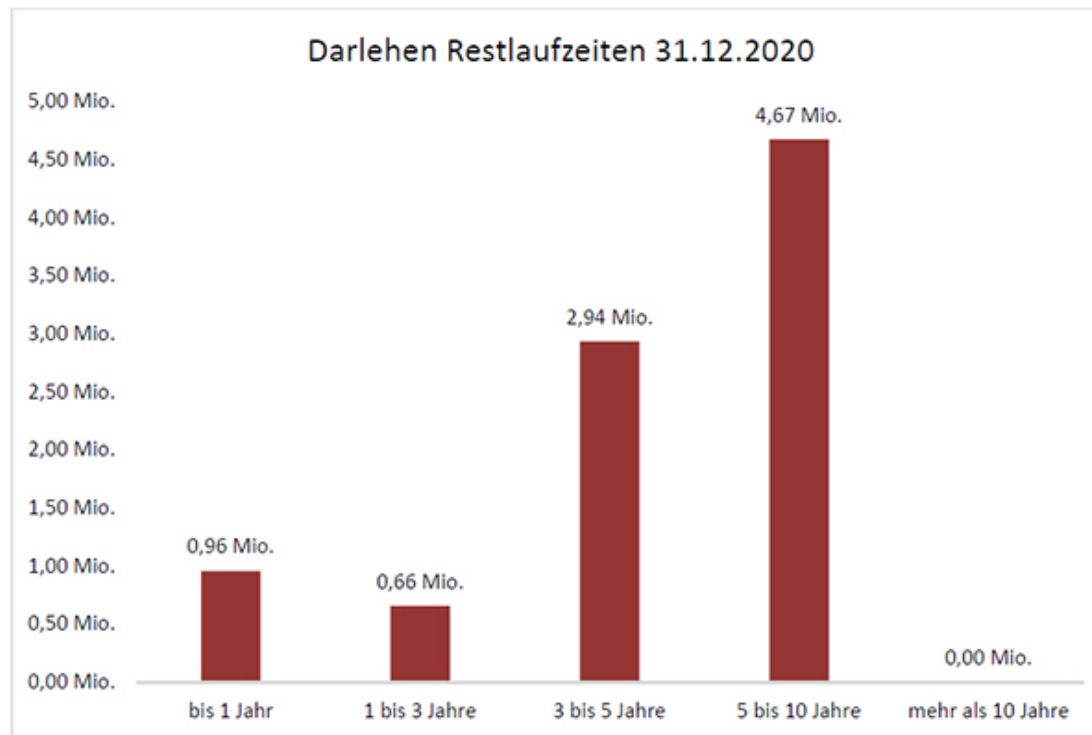


Für die Finanzierung der direkt bzw. indirekt - über mehrheitliche Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften - durchgeführten Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft im Unternehmensverbund unmittelbar Darlehen i.H.v. nominal EUR 7.100.000,00 und über Objektgesellschaften Darlehen i.H.v. nominal EUR 5.200.000,00, in Summe EUR 12.300.000,00 aufgenommen.

Zum 31.12.2020 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 5.633.488,08 bzw. auf EUR 3.593.551,38, insgesamt auf EUR 9.227.039,46 (VJ: EUR 9.763.591,43) und die Tilgungsleistungen auf EUR 1.466.511,92 (20,66%) bzw. auf EUR 1.606.448,62 (30,89%), insgesamt auf EUR 3.072.960,54 (24,98%).

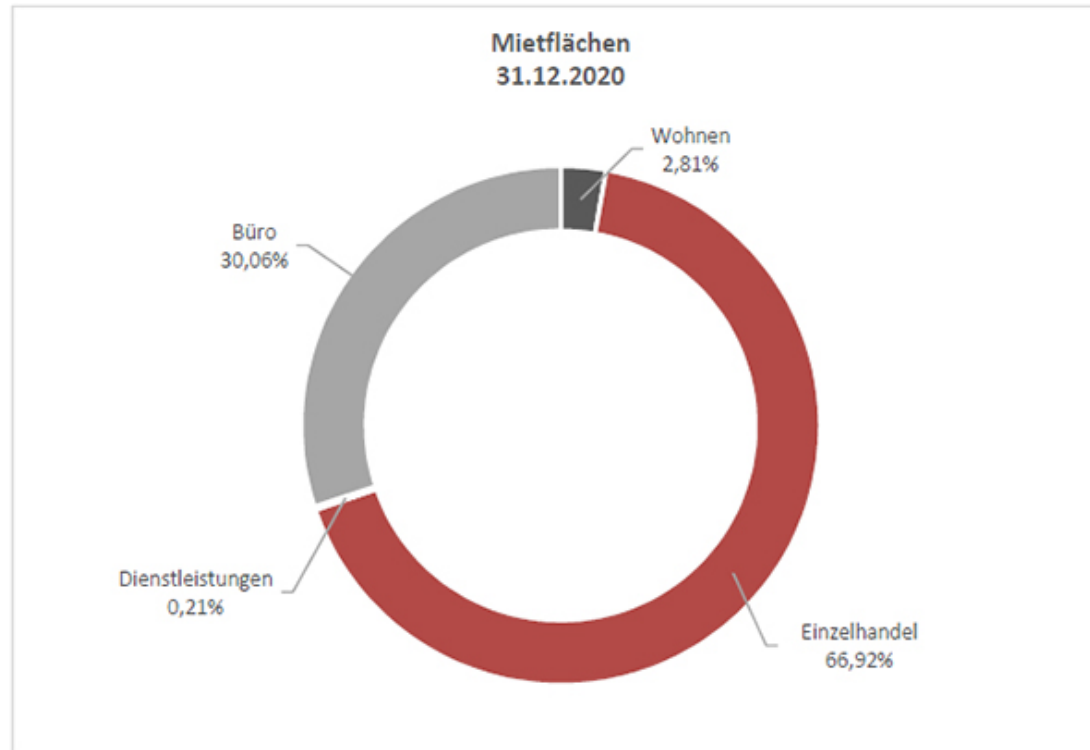
Die Tilgung der Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 3,58% p.a. zzgl. ersparter Zinsen, der über den jeweils festgelegten Festschreibungszeitraum vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 2,76% p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2020 bestehenden Restlaufzeiten betragen bis zu 6,5 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen beträgt rund 4 Jahre.

	Darlehen nominal in EUR	Darlehensstand 31.12.2020 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in%
Direkterwerbe	7.100.000,00	5.633.488,08	1.466.511,92	20,66%
Immobilienobjektgesellschaften	5.200.000,00	3.593.551,38	1.606.448,62	30,89%
Summe	12.300.000,00	9.227.039,46	3.072.960,54	24,98%





Zum Geschäftsjahresende 2020 bewirtschaftet die Gesellschaft, einschließlich der in Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung gehaltenen Immobilien, insgesamt rund 15.140,96 m<sup>2</sup> überwiegend an Einzelhändler und Büronutzer vermietete Gewerbemietflächen und rund 426 m<sup>2</sup> an Wohnmietflächen.



Miet-/Nutzflächen	in m <sup>2</sup>	in %
Wohnen	426	2,81%
Einzelhandel	10.132	66,92%
Dienstleistungen	32	0,21%
Büro	4.551	30,06%
Summe	15.141	100,00%

Zum 31.12.2020 beträgt der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand 99,45%.





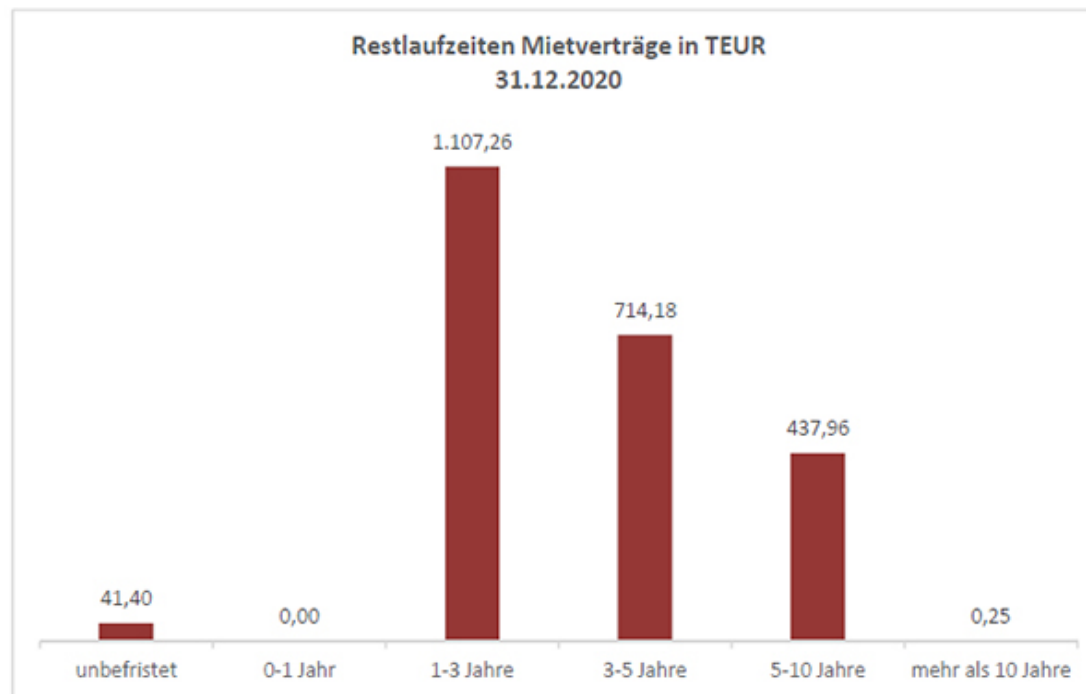
---

Vermietungsstand	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Verm.- Quote
Wohnmietflächen	426	100,00%
Gewerbemietflächen	14.715	99,43%
Summe	15.141	99,45%

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2020 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund EUR 2,30 Mio., wovon rund TEUR 41,40 auf die mit den im Objekt Lütjenburg unbefristet abgeschlossenen Wohnmietverträge entfallen.

Sollmieten	EUR p.a.	in %
Wohnmieten	41.400,00	1,80%
Gewerbemieten	2.258.191,56	98,14%
Sonstige Mieten/Pachten	1.460,08	0,06%
Summe	2.301.051,64	100,00%

Aus dem Erwerbsvorgang des Objektes „Chemnitz“ stehen dem Verkäufer bis April 2021 anteilige Mieterlöse zu. Im Geschäftsjahr 2020 beliefen sich diese auf TEUR 416,72 (VJ: TEUR 405,63).



Zum Geschäftsjahresende 2020 bestehen keine abgeschlossenen Mietverträge mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In Höhe von rund TEUR 1.107,26 weisen die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Mietverträge zum Geschäftsjahresende Restlaufzeiten zwischen 1 und 3 Jahren und i.H.v. TEUR 714,18 bzw. i.H.v. TEUR 438,21 von mehr als 3 bzw. 5 Jahren auf.

Für die wesentlichen Mietverträge bestehen seitens der Mieter z.T. mehrfache Verlängerungsoptionen zwischen jeweils 3 und 5 Jahren.

#### **US-Wohnen**

Zur Durchführung der Investitionen in US-Wohnimmobilien<sup>24</sup> hat sich die Gesellschaft - zusammen mit den Schwestergesellschaften Anspar FLEX Fonds 2 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.<sup>25</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

<b>Darlehen US-Wohnen</b>	<b>in USD</b>
Darlehen nominal	15.600.000,00
Stand 31.12.2020	14.279.027,00



<b>Darlehen US-Wohnen</b>	<b>in USD</b>
Tilgung	1.320.973,00
in %	8,47%

Neben der für Besichtigungszwecke vorgesehenen Musterwohnung (rund 73 m<sup>2</sup>) standen zum Ende des Geschäftsjahres 2020 aufgrund von Um- und Auszügen weitere 10 Apartments mit einer Mietfläche von rund 815,96 m<sup>2</sup> frei. Bezogen auf die gesamte Mietfläche von 14.080 m<sup>2</sup> 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 Tsd. 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 2,06 Mio. (Vj.: EUR 2,12 Mio.).

#### **Fondsbeteiligungen**

<sup>24</sup> zu den US-Investitionen s. a. Seite 26 f., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

<sup>25</sup> Wechselkurs 31.12.2020: EUR/USD 1,2271; Quelle: Deutsche Bundesbank

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 45,85 % an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Im Mai 2019 hat sich die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG an einem in der Rechtsform einer geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Immobilien-Spezial-AIF, der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Dieser ist wiederum mittelbar an einer Gewerbeimmobilie in Sindelfingen über die Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH) beteiligt. Hier sollen der Beteiligungsgesellschaft zukünftige jährliche Ausschüttungen zufließen.

Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist eine extern verwaltete geschlossene Spezialinvestmentkommanditgesellschaft (Spezial-AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3, 5 und 6 KAGB. Die Gesellschaft wurde am 08.03.2019 gegründet und am 19.03.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zur Registernummer HRA 735468 eingetragen. Am 09.04.2019 wurde die Gesellschaft in E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG umfirmiert. Sitz der Gesellschaft ist Stuttgart.

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 (ehemals HDMO GmbH) erhalten.

Die Covid-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf Ebene der Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO 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 I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG erwirtschafteten Überschuss Ausschüttungen i. H. v. EUR 206.591,88 (Vj.: EUR 0,00) erhalten."

#### **Photovoltaik-Investitionen**

Die geplanten Investitionen in Photovoltaik<sup>26</sup> führt die Gesellschaft über die zu diesem Zweck und zusammen mit der Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. gegründete FLEX Fund New Energy GmbH durch. Zum 31.12.2020 ist die Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit EUR 16.274,00 (65,10%) am Stammkapital i.H.v. EUR 25.000,00 der FLEX Fund New Energy GmbH beteiligt und hat weitere EUR 2.436.000,00 in die Kapitalrücklage der FLEX Fund New Energy GmbH zur Finanzierung der Photovoltaikinvestitionen eingestellt.

Die der FLEX Fund New Energy GmbH durch die Gesellschaft und der Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. insgesamt zur Verfügung gestellten Mittel i.H.v. EUR 3,75 Mio. hat die FLEX Fund New Energy GmbH mittelbar über die FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG in insgesamt 8 Photovoltaik-Aufdachanlagen mit einer Gesamtleistung von 711 kWp bzw. einem geplanten Anlagenertrag von 642.919 kWh, mittelbar über die FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG in 2 Photovoltaik- Aufdachanlagen mit einer Gesamtleistung von 409 kWp bzw. einem geplanten Anlagenertrag von 382.720 kWh sowie mittelbar über die TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG in eine Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Gesamtleistung von 4.413 kWp bzw. einem geplanten Anlagenertrag von 4.194.599 kWh investiert.

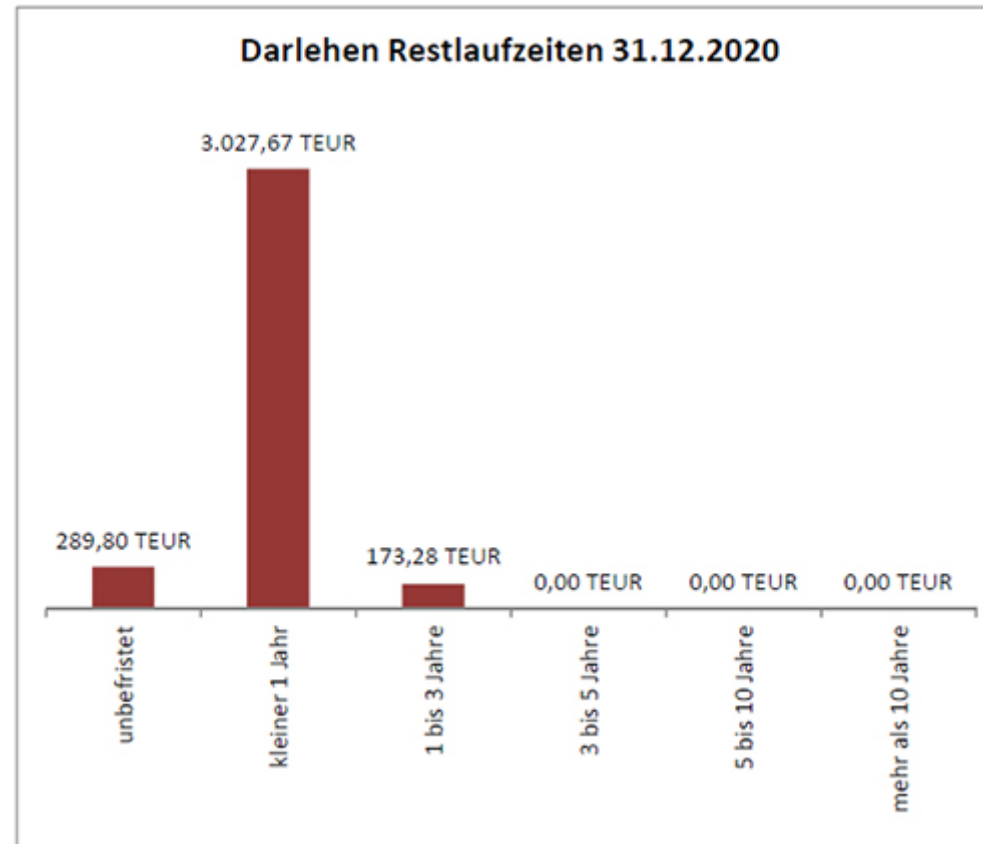


Zur Finanzierung der Investitionen hat die FLEX Fund New Energy GmbH mittelbar Darlehen i.H.v. nominal EUR 2.136.000,00, davon EUR 1.284.000,00 über die FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG und EUR 852.000,00 über die FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG, bei der UmweltBank AG, Nürnberg und über die TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG EUR 6.050.000,00 bei der Landessparkasse zu Oldenburg aufgenommen.

Zum Geschäftsjahresende 2020 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 473.690,00 bzw. EUR 329.584,00 (UmweltBank AG) und auf EUR 2.687.480,00 (Landessparkasse zu Oldenburg) und die Tilgungsleistungen auf EUR 810.310,00 (63,11%) bzw. EUR 522.416,00 (61,32%) und EUR 3.362.520,00 (55,58%). Die Rückführung der Darlehen erfolgt ratierlich in Quartals- und Monatsraten bis maximal zum Ende des Geschäftsjahres 2023. Die mit den finanzierenden Banken vereinbarten Darlehenszinsen betragen zwischen 3,05% p.a. und 4,60% p.a., durchschnittlich 3,47% p.a.

<b>Darlehensnehmer</b>	<b>Darlehen nominal</b>	<b>Darlehensstand 31.12.2020</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Tilgung in %</b>
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	1.284.000,00	473.690,00	810.310,00	63,11%
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	852.000,00	329.584,00	522.416,00	61,32%
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	6.050.000,00	2.687.480,00	3.362.520,00	55,58%
Summe	8.186.000,00	3.490.754,00	4.695.246,00	57,36%

<sup>26</sup> zu den Photovoltaik-Investitionen s. a. Seite 27, Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen



Im Berichtsjahr 2020 lag die Stromproduktion in Summe mit 5.424,88 MWh rund 3,92% über dem insgesamt erwarteten Anlagenenertrag von 5.220,24 MWh.

Im Berichtsjahr hat die FLEX Fund New Energy GmbH Umsatzerlöse i.H.v. TEUR 33,27 (VJ: TEUR 33,27), Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 248,64 (VJ: TEUR 293,51) und einen Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 194,26 (VJ: TEUR 240,23) erzielt.

Die Verkehrswerte der Photovoltaik-Anlagen wurden mit rund EUR 8,94 Mio. (VJ: EUR 9,52 Mio.) ermittelt. Der anteilige Verkehrswert des von der Gesellschaft an der FLEX Fund New Energy GmbH gehaltenen Anteils wurde mit rund EUR 2,91 Mio. (VJ: EUR 4,60 Mio.) ermittelt. Der Unternehmenswert der Beteiligung basiert im Jahresabschluss auf einer vorgenommenen Transaktion (objektiver Verkehrswert).

#### **Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften**

Im Vorjahr konnte die Gesellschaft mit dem Erwerb einer mittelbaren Beteiligung an 2 Immobilienobjektgesellschaften in Höhe von 37,60% an dem Nahversorgungszentrum Elsach Center in Bad Urach das derzeit zu verwaltende Portfolio im Investitionssegment „Gewerbeimmobilien“ weiter ausbauen. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Gesellschaftsanteile betrug insgesamt rund 4,9 Mio. EUR. Der Erwerb erfolgte zum 21.12.2019 (Übergang Nutzen und Lasten).

EKZ Elsach Center	
Gebrüder-Gross-Straße	
Haus 1-5	
72584 Bad Urach	
Grundstücksgröße	19.351 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	10.908 m <sup>2</sup>
Einzelhandel	8.592 m <sup>2</sup>
Wohnen	556 m <sup>2</sup>
Gastronomie	452 m <sup>2</sup>
Apotheke	207 m <sup>2</sup>
Geldautomat	8 m <sup>2</sup>
Dienstleistung + sonstige	1.094 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltniete	EUR 1,45 Mio.
Kaufpreis	EUR 23 Mio.
Darlehen (nominal)	EUR 11,80 Mio.
Zins	1,07% p.a.
Tilgung (anfänglich)	2,00% p.a.

#### Edelmetalle

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft 3 kg Gold zu Anschaffungskosten von EUR 118.022,73 erworben. Der Wert zum 31.12.2020 wurde mit EUR 148.528,73 festgestellt.

#### Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Neben Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien, US-Wohnimmobilien, Photovoltaik-Anlagen und die Beteiligung an dem Spezial AIF sowie Edelmetalle stellen insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. nominal EUR 16,40 Mio. (VJ: EUR 20,51 Mio.) die konzeptgemäß der Gesellschaft in den kommenden bis zu 10 Jahren 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 13,60 Mio.<sup>27</sup> (VJ: EUR 16,73 Mio.) bewertet. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2020 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensaufstellung berücksichtigt.

#### 2.4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

##### Operatives Ergebnis

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen bzw. nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. insgesamt EUR 210.073,13 (VJ: EUR 301.428,50) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. EUR 464.878,14 (VJ: EUR 418.467,79 ) für die unmittelbar aufgenommenen Darlehen ein operatives Ergebnis i.H.v. EUR ./ 89.672,19 (VJ: EUR ./ 246.312,18) erwirtschaftet<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> s.a. Seite 8, IV. Angaben zur Bilanz

<sup>28</sup> s. hierzu auch Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung und Seite 40 ff., Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

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 111.982,07 (VJ: EUR 117.802,80) und der Tilgungsleistungen i.H.v. EUR 252.231,77 (VJ: EUR 244.886,04) auf in Summe EUR 393.003,43 (VJ: EUR 271.793,77).

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante und von der Gesellschaft einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich auf EUR ./ 44.257,73 (VJ: EUR ./ 292.782,37).



<b>Operatives Ergebnis in EUR</b>	<b>2020</b>
Erträge	
Erträge aus Sachwerten	1.268.829,80
Zinsen und ähnliche Erträge	671.102,25
davon Beteiligungserträge	671.102,25
sonstige betriebliche Erträge	17.540,92
Summe der Erträge	1.957.472,97
Aufwendungen	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-182.994,19
Bewirtschaftungskosten	-334.816,85
Verwaltungsvergütung	-680.390,46
Verwahrstellenvergütung	-54.443,43
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.970,26
Erbbauzinsen & ähnliche Aufwendungen	0,00
Sonstige Aufwendungen	-688.282,90
davon Initialkosten	-208.495,40
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00
Summe der Aufwendungen	-1.972.898,09
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)	-15.425,12
Zinsen aus Kreditaufnahmen	180.557,94
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	165.132,82
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-15.104,55
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	16.662,28
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	20,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	208.495,40
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	210.073,13
Zinsaufwand Darlehen	-180.557,94
Tilgung Darlehen	-284.320,20
Kapitaldienst	-464.878,14
Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)	-89.672,19
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften	
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-347.588,97
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften	393.003,43



<b>Operatives Ergebnis in EUR</b>	<b>2020</b>
Ergebnis Objektgesellschaften	45.414,46
Ergebnis aus operativer Tätigkeit (Unternehmensverbund)	-44.257,73

**Cash-Flow**

Der von der Gesellschaft einschließlich der Immobilienobjektgesellschaften (Mehrheitsbeteiligungen) im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erzielte Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt TEUR 2.262.514,18 war insbesondere durch die der Platzierungsphase nachgelagerten Initialkosten i.H.v. insgesamt TEUR 205,53 sowie den fortlaufenden Ein- u. Auszahlungen von Kommanditkapital i.H.v. TEUR 2.788,64 geprägt. In Summe haben sich die Kassenbestände im Unternehmensverbund ggü. dem Vorjahr um TEUR 2.262,51 auf insgesamt TEUR 2.684,82 deutlich erhöht.

<b>Cash-Flow</b>	<b>2020</b>
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	-44.257,73
sonstige Erträge & Aufwendungen	-6.824,20
Ein- & Auszahlungen Working Capital/Beteiligungen	-148.599,19
Summe Liquiditätsabführungen	-155.423,39
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-49.590,58
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-205.527,40
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-255.117,98
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.788.641,76
Auszahlungen Ausschüttungen/Entnahmen	-75.817,34
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	4.488,86
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	2.717.313,28
Darlehensaufnahmen	0,00
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	0,00
Anfangsbestand Barmittel und Barmitteläquivalente	422.307,64
Summe Ein- & Auszahlungen	2.262.514,18
Endbestand Barmittel und Barmitteläquivalente	2.684.821,82

**Ausschüttungen**

Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag i.V.m. mit den von der Beteiligungsgesellschaft zu beachtenden Anlagebedingungen sollen ausschließlich die von der Gesellschaft in einem Geschäftsjahr operativ erwirtschafteten Überschüsse an die ausschüttungsberechtigten Anleger (Treugeber) ausgeschüttet werden. Gemäß § 23 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag entsteht die Ausschüttungsberechtigung mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Beteiligungssumme einschließlich Agio.

Im Hinblick auf das von der Gesellschaft im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis i.H.v. EUR ./-. 44.257,73 (VJ: TEUR ./-. 292.782,37) 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 Auszahlungen in Höhe von 2,5 % auf die ausschüttungsberechtigten Anteile vorgenommen. Aufgrund der Covid 19 Pandemie und der Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft wurden diese gestoppt. Für die Jahre ab 2022 gehen wir unter Berücksichtigung einer sich verbessernden Ertragslage aufgrund der umfassenden Investitionen von sich stetig verbessernden Ergebnissen aus.

**2.4.3 Risiken****Risikoprofil**

Bei einer Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuer-





rechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Im Extremfall - vor allem wenn die verschiedenen Risikofaktoren kumuliert auftreten - kann das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

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

## **Marktrisiko**

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

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

## **Photovoltaik-Anlagen**

Die Stromproduktion der Photovoltaik-Anlagen hängt überwiegend von den regionalen Wetterbedingungen, u. A. den Sonnenstunden an den Standorten der Photovoltaik-Anlagen, ab.

## **Bewertungsrisiko**

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen. Um diesem entgegenzuwirken hat die KVG eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die auch auf der Website der KVG veröffentlicht ist. Im Geschäftsjahr wurde die Bewertung durch einen unabhängigen Bewerter vorgenommen.

## **Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien**

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

## **Bonitäts- und Adressausfallrisiken**

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

## **Operationelle Risiken**

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

## **Liquiditätsrisiko**

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

## **2.4.4 Ausblick**

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend (Anspar-Fonds), ist die Geschäftstätigkeit 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.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird aufgrund der COVID-19-Pandemie mit einem gemindertem Jahresergebnis gerechnet. Im laufenden Geschäftsjahr 2021 finden aktuell Auszahlungen von 1,25 % auf das ausschüttungsfähige Kapital statt. Für das Jahr 2022 ist mit einem positiven operativen Jahresergebnis zu rechnen.

Langfristig, nach Überwindung der derzeitigen Krise, wird jedoch nach wie vor mit einer positiven Entwicklung der Jahresergebnisse gerechnet, in welchem Zusammenhang auch stabile Auszahlungen und eine sukzessiv positive Entwicklung des Nettoinventarwertes zu erwarten ist.



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

Schorndorf, am 26.05.2021

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

Schorndorf, am 26.05.2021

*GF Beteiligungs-GmbH*

*GF Treuhand GmbH*

### **4. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf:

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment 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 3 geschlossene Investment 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, § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**



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

## **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment 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 25. Juni 2021

*KMS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(Stuttgart)  
Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer  
Matthias Baschnagel, Wirtschaftsprüfer*

*Baker Tilly GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
(Hamburg)  
Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin  
Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*