

## **Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG**

**Winterbach (vormals: Schorndorf)**

### **Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021**

#### **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 2021 der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Winterbach, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Schorndorf/Winterbach, den 28.06.2022

*GF Beteiligungs-GmbH*

*GF Treuhand GmbH*

#### **1 BILANZ zum 31. Dezember 2021**

##### **A. Aktiva**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
1. Sachanlagen	8.204.926,29	6.188.038,31
2. Anschaffungsnebenkosten	394.681,00	185.188,39
3. Beteiligungen	24.835.143,56	23.893.890,42
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	5.736.755,07	6.179.746,64
5. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	34.325,36	19.161,61
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.310.384,14	2.660.263,93
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	5.409.057,90	7.967.774,58



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
d) Andere Forderungen	3.019,82	3.039,17
	8.756.787,22	10.650.239,29
6. sonstige Vermögensgegenstände	25.088,09	90.448,52
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	13.452,16	171,36
Summe Aktiva	47.966.833,39	47.187.722,93

**B. Passiva**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	39.168,29	92.500,00
2. Kredite	1.745.324,64	1.010.301,71
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	392.537,61	365.158,13
4. Sonstige Verbindlichkeiten	37.019,40	52.966,69
5. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	425,95
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	66.141.037,19	69.395.567,59
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.594.753,82	-1.622.748,50
c) Verlustvortrag	-21.992.518,09	-20.883.359,05
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.510,53	-1.223.089,59
Summe Passiva	47.966.833,39	47.187.722,93

**2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	588.243,27	586.720,29
b) Zinsen und ähnliche Erträge	650.120,21	918.608,72
c) sonstige betriebliche Erträge	244.876,35	96.311,91



	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Summe der Erträge	1.483.239,83	1.601.640,92
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-40.714,13	-79.035,10
b) Bewirtschaftungskosten	-105.101,52	-137.285,22
c) Verwaltungsvergütung	-559.421,99	-759.891,92
d) Verwahrstellenvergütung	-39.357,94	-50.172,24
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-54.793,10	-20.386,21
f) Sonstige Aufwendungen	-674.340,62	-797.056,41
Summe der Aufwendungen	-1.473.729,30	-1.843.827,10
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>9.510,53</b>	<b>-242.186,18</b>
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	-980.903,41
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	-980.903,41
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>9.510,53</b>	<b>-1.223.089,59</b>
<b>6. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.687.154,79	1.948.119,35
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.030.989,49	-2.235.645,15
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-61.411,48	-53.972,00
	1.594.753,82	-341.497,80
<b>7. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>1.604.264,35</b>	<b>-1.564.587,39</b>

### 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2021

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 353 Abs. 4 Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), weiteren freiwilligen Angaben des Kapitalanlagegesetzbuches und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aufgestellt. Eine weitere Aufstellungsgrundlage war der Gesellschaftsvertrag.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend den Bestimmungen des § 135 Abs. 3 u. 4 KAGB. i. V. m. den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Die folgenden Erläuterungen im Anhang entsprechen in ihrer Reihenfolge dem Postenaufbau des gesetzlich vorgeschriebenen Gliederungsschemas.



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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Winterbach
Registereintrag:	05.09.2006
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 281146

## III. 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. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Folgebewertung durch einen externen Bewerter. Die Ankaufsbewertung erfolgte durch einen externen Bewerter.

Die Anschaffungsnebenkosten der direkt gehaltenen Immobilien werden unter einem separaten Bilanzposten ausgewiesen und nicht in den Wert des jeweiligen Vermögensgegenstandes mit einbezogen und gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von 10 Jahren, linear abgeschrieben. 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 S1) 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 erfolgte durch einen externen Bewerter. Dieser wählt das Bewertungsverfahren und begründet seine Entscheidung. Die Folgebewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Nettowert gemäß Vermögensübersicht. Der darin angesetzte Wert der Immobilie ist durch den zuletzt vom externen Bewerter festgestellten Verkehrswert bzw. durch den Kaufpreis zu ersetzen. Der Wertansatz der anderen Vermögensgegenstände sowie der Schulden erfolgt nach den Bewertungsvorschriften des KAGB.

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

Die Barmittel und Barmitteläquivalente sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen nach den §§ 20 Abs. 1, 16 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 29 Abs. 2 KARBV bewertet. Die Bankguthaben sind täglich verfügbar.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem Barwert angesetzt. Hierbei wird ein Diskontierungssatz von 5,5 % zugrunde gelegt.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen und beinhaltet im Wesentlichen vorausbezahlte Versicherungsprämien.

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

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

Die laufende Buchführung wird in der 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 Forderungen beinhalten Forderungen gegenüber Gesellschaftern i.H.v. EUR 5.409.057,90 (VJ: EUR 7.967.774,58) und davon betragen die eingeforderten ausstehenden Einlagen zum Bilanzstichtag EUR 5.969.410,02 (nominal) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

Die aus der Bilanz ersichtlichen Pflichteinlagen betragen EUR 68.738.086,00 und die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen i.H.v. bis zu 1,00% der tatsächlichen Zahlungen auf die vor- genannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausbezahlte Versicherungsprämien. Die Versicherungsprämien sind für Zeiträume nach dem Bilanzstichtag zeitanteilig vorausbezahlt worden.

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

	Kapitalkonto I Pflichteinlage	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	EUR
	EUR	EUR	EUR	
31. Dezember 2020	70.360.620,00	-22.106.448,64	-965.052,41	47.289.118,95
Korrektur aufgrund Ausscheiden				
Gesellschafter	-1.622.524,00	113.930,55	4.479,44	-1.504.114,01
Einlagen				
Entnahmen			-13.737,34	-13.737,34
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		9.510,53		9.510,53
31. Dezember 2021	68.738.096,00	-21.983.007,56	-974.310,31	45.780.778,13

Der Zugang an Entnahmen betrifft die während des Geschäftsjahres bis 31. Dezember 2021 entrichteten Auszahlungen i.H.v. EUR -13.737,34 (VJ: EUR -226.916,50).

#### Außenhaftung

Die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag in der derzeit gültigen Fassung bis zu 1,00 % der tatsächlichen Zahlungen auf die Pflichteinlage. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin beträgt aktuell EUR 460.000,00. Die im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten haften demnach im Außenverhältnis nach § 172 Abs. 4 Satz 2 HGB bis zur Höhe ihrer Hafteinlagen, grundsätzlich in Höhe der Differenz zwischen dem Stand ihrer Kapitalkonten und der Summe der Hafteinlagen, die zum Bilanzstichtag EUR 460.000,00 betragen. Die Treuhandkommanditistin haftet bezüglich des von ihr gehaltenen Kommanditanteiles im Außenverhältnis; im Innenverhältnis sind ihr gegenüber die Treugeber im Verhältnis ihrer Anteile entsprechend verpflichtet.

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

#### Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021

	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	1.745.324,64	22.668,60	1.722.656,04	772.656,04	950.000,00
VJ:	1.010.301,71	1.010.301,71	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	392.537,61	392.537,61	0,00	0,00	0,00
VJ:	365.158,13	365.158,13	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	37.019,40	37.019,40	0,00	0,00	0,00
VJ:	52.966,69	52.966,69	0,00	0,00	0,00
Summen	2.174.881,65	452.225,61	1.722.656,04	772.656,04	950.000,00
VJ:	1.428.426,53	1.428.426,53	0,00	0,00	0,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten an ausgeschiedene Gesellschafter zu zahlende Abfindungsguthaben i.H.v. EUR 22.277,58 (VJ: TEUR 16,84), debitorische Kreditoren i.H.v. EUR 10.840,64 (VJ: TEUR 0,00) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern i.H.v. EUR 3.901,18 (VJ: TEUR 31,7).

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 1.745.324,64. Die Besicherung erfolgte durch Grundschulden auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke.



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

Name und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2021
	%	EUR	EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	799.060,64	151.425,04
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großräschen 2 GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	1.014.935,50	61.096,42
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	3.392.912,59	146.559,41
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,00	1.441.245,15	124.956,81
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG, Schorndorf	56,40	2.846.306,00	86.542,60
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG, Schorndorf	56,40	6.000.174,56	190.261,61
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Stuttgart	51,54	5.531.797,23	-1.812.701,41
FLEX Fund Real Estate Holding LLC (Houston, TX, USA) <sup>1</sup>	60,25	12.664.467,38	8.397.019,78
Gewerbecenter Thüringen GbR, Schorndorf	28,57	2.476.281,44	132.526,75

<sup>1</sup> Wechselkurs 31.12.2021: EUR/USD 1,1326; Quelle: Deutsche Bundesbank

**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 Erträge	EUR
Ertrag Ausscheidensfälle	247.634,50
Wesentliche sonstige Aufwendungen:	
Rechts- und Beratungskosten	43.046,30
Haftungsvergütung	79.045,89
Verwaltungsgebühren GF Treuhand	78.995,68
Steuerberatung	42.673,15
Treuhandvergütung	105.535,68
Kosten für Bestandspflege	137.469,19
Periodenfremde Aufwendungen	60.000,00

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 1.583.465,79 (inkl. Kosten i.H.v. EUR 311.393,07 die anteilig auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 3,49% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert.<sup>2</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 559.421,99. Diese wurden der Gesellschaft in Rechnung gestellt. Überdies erhält die KVG keine performan- ceabhängigen Vergütungen. Vertraglich sind verschiedene Sondervergütungen vereinbart (Transaktionsvergütung, Fremdfinanzierungsvergütung und Vergütung für die Abwicklung von Baumaßnahmen Immobilien).

Es bestehen keine Rückvergütungen nach § 158 Satz 2 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungs- gesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es bestehen keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge nach § 158 Satz 2 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB für Investmentfondsanteile.

<sup>2</sup> siehe Seite 13f, Vermögenübersicht

#### VI. Sonstige Angaben

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist die GF Treuhand GmbH, Winterbach.

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Winterbach

Herr Heinz Centini, Winterbach

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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

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

#### 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:

#### Nettoinventarwert zum 31.12.2021

	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
<b>I. Immobilien</b>				
<b>1. Geschäftsgrundstücke</b>				
Alte Schmelze 22, 65201 Wiesbaden		3.890.000,00		
Lüderitzer Straße 25-27, 39576 Stendal		2.200.000,00		
Beethovenplatz 1,45711 Datteln		1.910.000,00		
<b>Summe Immobilien</b>			<b>8.000.000,00</b>	<b>17,49%</b>
<b>II. Beteiligung an Gesellschaften</b>				
<b>1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b>				
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG		0,00		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräschen 2 GmbH & Co. KG		1.137.582,01		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG		3.339.427,31		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG		1.731.604,59		
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG		1.692.008,91		
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG		5.861.214,73		
<b>Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b>			<b>13.761.837,55</b>	<b>30,08%</b>
<b>2. Beteiligungen</b>				



	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
Gewerbecenter Thüringen GbR		548.120,94		
FLEX Fund Real Estate Holding, LLC		7.674.108,71		
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG		2.851.076,36		
Summe Beteiligungen			11.073.306,01	24,20%
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		5.736.755,07		
2. Geldmarktinstrumente		0,00		
3. Investmentanteile		0,00		
4. Wertpapiere		0,00		
5. Gold		204.926,29		
Summe Liquiditätsanlagen			5.941.681,36	12,99%
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Ausstehende Einlagen		5.409.057,90		
2. Forderungen aus dem Betrieb der Anlagen		34.325,36		
3. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften		3.310.384,14		
4. Zinsansprüche		0,00		
5. Anschaffungsnebenkosten		394.681,00		
6. Andere Vermögensgegenstände				
andere Sonstige Vermögensgegenstände		41.560,07		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			9.190.008,47	20,09%
Summe Vermögen			47.966.833,39	104,84%
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		1.745.324,64		
davon besicherte Kredite	1.745.324,64			
2. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen		392.537,61		
3. Anderen Verbindlichkeiten		37.109,40		
Summe Verbindlichkeiten			2.174.881,65	4,75%
VI. Rückstellungen				
Rückstellungen		39.168,29		
Summe Rückstellungen			39.168,29	0,09%





	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
Summe Schulden			2.214.049,94	
VII. Nettoinventarwert (NAV)			45.752.783,45	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			45.666.370,45	
Ø Nettoinventarwert 2021			45.709.576,95	

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

<b>Gewinnverwendungsrechnung</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.510,53
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	9.510,53
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>EUR</b>
<b>A Komplementäre</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	45.666.370,45
1. Entnahmen für das Vorjahr	-13.737,34
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-1.504.114,01
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	9.510,53
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.594.753,82



	EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	45.752.783,45

Das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres beinhaltet eine Neubewertungsrücklage von EUR ./ 1.622.748,50.

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

	EUR
Mitarbeitervergütungen	1.217.425,59
davon feste Vergütung	1.089.706,17
davon variable Vergütung	127.719,42
Zahl der Mitarbeiter der KVG	9
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00

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

	EUR
Vergütung an Risktaker	532.652,58
davon Führungskräfte	532.652,58
davon andere Risktaker	0,00

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 31.12.2021 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 72,80% bezogen auf den Nettoinventarwert, wovon 17,74% auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Immobilien, 30,51% entfallen auf die von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und 24,55% entfallen auf Beteiligungen an einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts sowie an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft und einer Beteiligungsgesellschaft.

Im letzten 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 2021 waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

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

Leverage ist nach der Definition des KAGB jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. 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 31.12.2021 beträgt der Leverage - nachdem die Gesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 3,82%.

**Leverage zum 31.12.2021**

	in EUR	in %
verzinsliche Fremdkapital	1.745.324,64	3,82%

	in EUR	in %
Ø Nettoinventarwert 2021	45.709.576,95	

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:

	EUR
Bewertung Abzinsung ausstehende Einlagen	509.263,84
Bewertung Verkehrswert OG Worms	-598.742,03
Bewertung Verkehrswert OG Großräschen 2	58.476,47
Bewertung Verkehrswert OG Görlitz	346.254,24
Bewertung Verkehrswert OG Laichingen	282.233,88
Bewert. Verkehrsw. E&G Office I SAIF geschl. Investm. GmbH & Co. KG	-1.160.417,14
Bewertung Verkehrswert Gewerbecenter Thüringen	-271.830,32
Bewertung Verkehrswert FLEX Fund Real Estate Holding LLC	1.437.842,87
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	147.193,29
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	700.241,88
Bewertung Goldbaren	6.887,98
Korrektur Buchgewinn FLEX Fund Real Estate Holding LLC	98.760,34
Bewertung Verkehrswert Wiesbaden	0,00
Bewertung Verkehrswert Stendal	100.000,00
Bewertung Verkehrswert Datteln	0,00
Bewertung Anschaffungsnebenkosten	-61.411,48
Summe	1.594.753,82

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

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

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

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



Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert <sup>3</sup>
	EUR	EUR
2019	48.991.766,35	6.777,83
2020	45.666.370,45	6.490,33
2021	45.752.783,45	6.656,10

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

Der Anteilswert für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlagen i.H.v. von EUR 68.738.096,00 zum 31. Dezember 2021 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 6.656,10
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 3.102 (VJ: Stück 3.154)

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die KVG erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 Management-Vergütungen.

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 2021 und dem Datum dieser Berichterstattung sind darüber hinaus im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, der Ukraine-Krise und dem Anstieg der langfristigen Fremdkapitalzinsen Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft maßgeblich beeinflussen:

Die endgültigen Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie, der Ukraine-Krise, der Anstieg der langfristigen Fremdkapitalzinsen und der Verbraucherpreise, können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht final abgesehen werden.

Es ist zu beachten, dass die langfristigen Folgen der oben dargestellten Sachverhalte 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.

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

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 51,54 % an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Dieser ist wiederum mittelbar an einer Gewerbeimmobilie in Sindelfingen über die Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH) beteiligt. Hier sollen der Beteiligungsgesellschaft zukünftige jährliche Ausschüttungen zufließen, was im Jahr 2021 nicht geschehen ist.

Die Covid-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf Ebene der Loft Immobilienverwaltungs GmbH insbesondere auf die Mieter der Modebranche und den Hauptmieter Daimler.

Nach wie vor sind im Zuge der Neuvermietung im Objekt die Folgen der Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise zu spüren. Die Expansionsbereitschaft bzw. Entscheidungsbereitschaft ist gering und die Mietflächennachfrage findet nur in einem sehr begrenzten Umfang statt. Es ergeben sich teilweise auch Schwierigkeiten bei der Verlängerung bereits bestehender Mietverträge. Von der Firma Daimler ging eine vorsorgliche Kündigung über alle angemieteten Flächen im Haus ein, diese greift zum 30.11.2022. Wir gehen dennoch von einer erfolgreichen Nachvermietung aus. Unter Anderem sind aufgrund des Auszugs des Hauptmieters weitere Investitionen in das Objekt notwendig.

Eine erste Nachfinanzierung über TEUR 4.500 wurde im November 2020 mit der Bank abgeschlossen. Aktuell laufen die Verhandlungen mit der Bank und der Mitgesellschafter über eine weitere Nachfinanzierung in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. €. Des Weiteren muss das zum 31.05.2022 auslaufende Bankdarlehen verlängert werden. Im Zuge dieser Verhandlungen wird die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG ab 01.05.2022 auf die Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen bis 29.02.2024 stunden. Damit fließen der Gesellschaft keine laufenden Zinseinnahmen in diesem Zeitraum zu.

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 und der Ukraine-Krise unverzüglich reagiert werden kann. Es wird angestrebt einvernehmliche und langfristige wirtschaftliche Lösungen mit den betreffenden Mietern zu finden, sodass der Erfolg der Beteiligungsgesellschaft gesichert ist.

Bis zum Zeitpunkt der Jahresberichterstattung wurden im laufenden Geschäftsjahr 2022 zwei im Bau befindliche Lebensmittelmärkte in Ascheberg und Lemgo für insgesamt rund EUR 20,82 Mio. erworben. Die Objekte sind langfristig an die Einzelhändler EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Lemgo, 15 Jahresmietvertrag) und an die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Ascheberg, 18 Jahresmietvertrag) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 12,46 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Die Objekte sollen nach Fertigstellung bis Herbst 2022 bzw. Anfang 2023 an die Beteiligungsgesellschaft übergehen. In Lemgo wurde auf dem EDEKA angrenzenden Grundstück zusätzlich aufschiebend bedingt ein noch zu erstellender dm-Markt für rund 3,00 Mio. erworben, dessen Fertigstellung für 2025 erwartet wird.



Für das Objekt in Worms (Nahversorgungszentrum) und Uder (Gewerbecenter Thüringen GbR) werden konkrete Kaufvertragsverhandlungen geführt. Beide Kaufverträge sollen kurzfristig unterzeichnet werden.

**IX. Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen nach § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 KARBV****Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung**

<b>Objekt</b>	<b>Nahversorgungszentrum Wiesbaden</b>	<b>SB-Markt Stendal</b>	<b>SB-Markt Datteln</b>
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG
Sitz	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33
Beteiligungsquote	100,00%	100,00%	100,00%
Wirtschaftlicher Übergang	27.09.2011	18.04.2011	01.10.2021
Land	Deutschland	Deutschland	Deutschland
PLZ	65201	39576	45711
Ort	Wiesbaden	Stendal	Datteln
Straße	Alte Schmelze 22	Lüderitzer Straße 25-27	Beethovenplatz 1
Übergang vom Nutzen und Lasten	27.09.2011	18.04.2011	01.10.2021
a) Grundstücksgröße	11.344,00	6.577,00	1.010,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2007	2012	1996
d) Gebäudenutzfläche	4.143,76	1.911,39	658,00
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	62,06	47,65	107,00
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%	36,02%	49,74%
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.890.000,00	2.200.000,00	1.910.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Bewertung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 10,89. Dies ergibt keine Veränderungen zum Vorjahr	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,75.	Neuerwerb 2021
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.	n.a.

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

<b>Objekt</b>	<b>Nahversorgungszentrum Worms</b>	<b>Fachmarkt Grobräschen</b>
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Grobräschen 2 GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schomdorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schomdorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,49%	94,49%
Wirtschaftlicher Übergang	03.06.2009	21.11.2013



<b>Objekt</b>	<b>Nahversorgungszentrum Worms</b>	<b>Fachmarkt Großbräsen</b>
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	67547	01983
Ort	Worms	Großbräsen
Straße	Mainzer Straße 114	IFA-Park 8
Übergang vom Nutzen und Lasten	03.06.2009	21.11.2013
a) Grundstücksgröße	8.401,00	450,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2009	2013
d) Gebäudenutzfläche	3.142,05	829,68
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	33,16	33,00
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%	0,00%
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.300.000,00	1.070.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 10,37.	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,15.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.
<b>Objekt</b>	<b>Fachmarktzentrum Görlitz</b>	<b>Fachmarktzentrum Laichingen</b>
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schomdorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schomdorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,50%	94,00%
Wirtschaftlicher Übergang	22.10.2015	01.10.2017
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	02826	89150
Ort	Görlitz	Laichingen
Straße	Rauschwallerstr. 45-46	Graf von Zeppelin-Str. 2-4
Übergang vom Nutzen und Lasten	22.10.2015	01.10.2017
a) Grundstücksgröße	14.111,00	9.597,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1998	2014
d) Gebäudenutzfläche	5.199,79	3.364,50
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%



<b>Objekt</b>	<b>Fachmarktzentrum Görlitz</b>	<b>Fachmarktzentrum Laichingen</b>
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	73,61	71,96
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00%	61,58%
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.940.000,00	4.100.000,00
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 ein Vervielfältiger von 8,87.	Die Bewertung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 10,86. Dies ergibt keine Veränderungen zum Vorjahr
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.
<b>Objekt</b>	<b>Elsach Center</b>	<b>Elsach Center</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	56,40%	56,40%
Wirtschaftlicher Übergang	21.12.2020	21.12.2020
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	72584	72584
Ort	Bad Urach	Bad Urach
Straße	Gebrüder-Gross-Str. 2	Gebrüder-Gross-Str. 1, 5, 7, 9, 11, 12 und 15
Übergang vom Nutzen und Lasten	21.12.2020	21.12.2020
a) Grundstücksgröße	3.980,00 qm	15.371,00 qm
b) Art und Lage	Wohn- und Gewerbegrundstück	Mischnutzung
c) Baujahr	2014	2014
d) Gebäudenutzfläche	3.443,68 qm	7.464,46 qm
e) Leerstandsquote	3,29%	2,85%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	2,40%	2,27%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	62,94	77,77
h) Fremdfinanzierungsquote	55,37%	45,42%
i) Verkehrswert (Immobilie)	5.910.000,00	17.800.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 14,03.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Ge-Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 18,77.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.
<b>Objekt</b>	<b>Gewerbecenter Thüringen GbR</b>	<b>Gewerbecenter Thüringen GbR</b>
Firma und Rechtsform	FLEX Gewerbecenter Thüringen GbR	Gewerbecenter Thüringen GbR



<b>Objekt</b>	<b>Gewerbecenter Thüringen GbR</b>	<b>Gewerbecenter Thüringen GbR</b>
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	29,47%	29,47%
Wirtschaftlicher Übergang	01.06.2010	01.06.2010
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	37318	99955
Ort	Uder	Bad Tennstedt
Straße	Straße der Einheit 121	Schützenplatz 1
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2010	01.06.2010
a) Grundstücksgröße	4.485,00	7.015,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1992/2011	1992/2011
d) Gebäudenutzfläche	939,00	2.933,00
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	24,00	unbefristet, 53,00
h) Fremdfinanzierungsquote	69,53%	48,35%
i) Verkehrswert (Immobilie)	738.000,00	2.880.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 12,50.	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 15,60.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.

**Beteiligung an Immobilienbeteiligungs-Gesellschaft in Ländern mit EUR-Währung**

<b>Objekt</b>	<b>LOFTS (ehemals Haus der Mode)</b>
Firma und Rechtsform	E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Sitz	70174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	51,54%
	Ist beteiligt an:
Firma und Rechtsform	Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH)
Sitz	40174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	50,20%
Land	Deutschland
PLZ	71065



Objekt	LOFTS (ehemals Haus der Mode)
Ort	Sindelfingen
Straße	Mahdentalstr. 96 - 98
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2019
a) Grundstücksgröße	10.122 qm
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1978 / 1985 - 1987
d) Gebäudenutzfläche	24.260 qm
e) Leerstandsquote	35,98%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	31,98%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	16,95
h) Fremdfinanzierungsquote	73,01%
i) Verkehrswert (Immobilie)	34.240.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich eine Erhöhung des Vervielfältigers auf das 18,92-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Modernisierung, Umnutzung und Neuvermietung von Leerstands- und bisher als Präsentationsräume genutzten Mietflächen als Büroflächen

#### Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit Fremdwährung

Objekt	Residences at Pearland Town Center
Firma und Rechtsform	FLEX Fund Real Estate Holding LLC
Sitz	1980 Post Oak Boulevard, Suite 720 Houston, Texas 77056
Beteiligungsquote	60,24%
Wirtschaftlicher Übergang	04.12.2013

Die Apartment-Anlage wurde im Jahr 2021 veräußert.

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

Unmittelbare Beteiligungen Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am NAV
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	633.656,50	94,49%	03.06.2009	0,00	0,00%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräsen 2 GmbH & Co. KG	952.810,47	94,49%	21.11.2013	1.137.582,01	2,52%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	3.245.477,13	94,49%	22.10.2015	3.339.427,31	7,40%



Unmittelbare Beteiligungen Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am NAV
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	1.316.288,34	94,00%	01.10.2017	1.731.604,59	3,84%
FLEX Fund Real Estate Holding LLC	4.168.279,68	60,25%	04.12.2013	7.674.108,71	17,01%
Gewerbecenter Thüringen GbR	2.343.754,69	28,57%	01.01.2011	819.951,26	1,82%
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	2.759.763,40	56,40%	21.12.2019	1.692.008,91	3,75%
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	5.809.912,95	56,40%	21.12.2019	5.861.214,73	13,00%
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	5.531.797,23	51,54%	17.12.2019	2.851.076,36	6,32%
Mittelbare Beteiligungen Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	
Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH)		30.000,00*	23,02%	23.05.2019	613.115,65

\* Stammkapital

Schorndorf/Winterbach, am 28.06.2022

*Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH*

*Gerald Feig*

*Die Geschäftsführung der GE Treuhand GmbH*

*Heinz Centini*

*Jörg Schielein*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### 1 Grundlagen der Gesellschaft

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

Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 15.02.2007, zuletzt geändert durch Gesellschafterbeschluss 01/2021 vom 24.08.2021.

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

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

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.



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

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

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

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war auch im Jahr 2021 sehr geprägt vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit verbundenen Schutzmaßnahmen. Insgesamt konnte sich die deutsche Wirtschaft jedoch nach dem Einbruch im Vorjahr erholen und das Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,9% (im Vorjahr -4,6%). Auch die Arbeitsproduktivität je Kopf stieg um 2,8% (im Vorjahr -3,8%).<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen in Milliarden Euro, Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen in Milliarden Euro, Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukt (BIP) - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg auf 109,2 Punkte, was einer gemittelten Inflationsrate von 3,2% in 2021 (im Vorjahr 0,4%) entspricht.<sup>5</sup>

Auch der deutsche Außenhandel ist stark gewachsen und hat das Niveau vor der Corona Krise übertroffen. Die Exporte stiegen um 14,0% (im Vorjahr - 9,1%) und die Importe stiegen um 17,2% (im Vorjahr -7,0%).<sup>6</sup> Die Importpreise sind um 13,5% und die Exportpreise sind um 5,6% gestiegen.<sup>7</sup>

Im Jahresdurchschnitt waren rund 45,3 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig. Damit stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 1,1%. Insgesamt sank die Erwerbslosenquote auf 3,2% (Vorjahr 4,4%) oder 1,37 Mio. Personen.<sup>8</sup>

Aufgrund der zunehmenden Lockerungen der Schutzmaßnahmen wurde im Jahr 2021 weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen. Dies führte zu gestiegenen Bruttomonatsverdiensten der Erwerbstätigen. Allerdings erhöhten sich die Verbraucherpreise um 3,2%, daher sanken die Reallöhne um durchschnittlich 0,1% gegenüber 2020.<sup>9</sup>

Auch im zweiten Jahr der Pandemie schließt der deutsche Haushalt mit einem hohen Staatsdefizit ab, welches erneut einen historischen Höchststand für die Bundesrepublik darstellt. So überstiegen die Ausgaben im Jahr 2021 die Einnahmen um EUR 153,9 Mrd., welches 4,3% der Wirtschaftsleistung von Deutschland ausmacht.<sup>10</sup>

Für 2022 zeigen die Prognosen einen Zuwachs der erwarteten Wirtschaftsleistung von rund 3,6% (VJ: 2,9%), welches eine weitere Stabilisierung der deutschen Wirtschaft seit Beginn der Pandemie im Jahr 2020 indiziert. Der zum Jahresanfang 2022 prognostizierte Anstieg des privaten Konsums von 6,0% sowie eine Zunahme der verfügbaren Einkommen, aufgrund der Beruhigung der Pandemie, ist allerdings durch die erschütterte europäische Sicherheitsordnung mit großer Unsicherheit behaftet.<sup>11</sup>

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Harmonisierter Verbraucherpreisindex. Harmonisierter Verbraucherpreisindex - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021. Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Importpreise im Dezember 2021. Importpreise im Dezember 2021: +24,0 % gegenüber Dezember 2020 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>8</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Dezember 2021: Erwerbstätigkeit steigt weiter an. Dezember 2021: Erwerbstätigkeit steigt weiter an - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>9</sup> Statistisches Bundesamt. (2022). Reallöhne im Jahr 2021 voraussichtlich um 0,1% gegenüber 2020 gesunken. Reallöhne im Jahr 2021 voraussichtlich um 0,1 % gegenüber 2020 gesunken - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

<sup>10</sup> Deutsche Bundesbank. (2022) Deutsche Wirtschaft wächst 2021 um 2,7%. Deutsche Wirtschaft wächst 2021 um 2,7 Prozent | Deutsche Bundesbank

<sup>11</sup> Bundesfinanzministerium. (2022). Gesamtwirtschaftliche Entwicklung. kabinettvorlage-zweiter-regierungsentwurf-2022.pdf (bundesfinanzministerium.de)

Im Gegensatz zu der expansiven Fiskalpolitik der Europäischen Zentralbank im Jahr 2021, steigt das Preislevel im Jahr durch den Beginn des Ukraine-Kriegs stark an. Grund hierfür sind hohe Energiekosten, welche 45% über ihrem Vorjahreswert liegen, sowie gestiegene Lebensmittelpreise. Infolge der starken Inflationsdynamik von bis zu 7,5% im Jahr 2022 zeigt ebenfalls das Zinsumfeld eine kontroverse Entwicklung, welche sich überwiegend bei den Kreditzinsen für Unternehmen und private Haushalte widerspiegelt.<sup>12</sup>

In diesem Umfeld war davon auszugehen, dass Immobilien bei privaten Marktteilnehmern, aber auch bei institutionellen Investoren wie Investmentfonds, Versicherungen, Pensionskassen weiterhin stark im Fokus standen. Die Finanzierungskosten waren insbesondere durch die Eingriffe der EZB noch historisch günstig, während ein Großteil der als sicher geltenden Staatsanleihen nominal negative Zinsen aufweisen. Dies machte es für private wie für institutionelle Anleger erforderlich, in alternative Anlageprodukte abseits der Zinsträger zu investieren, um den Realwert ihres Vermögens nur erhalten zu können. Der aktuelle Zinsanstieg wird entsprechende Auswirkungen auf den Immobilien- und Investmentmarkt nach sich ziehen.

Die Investitionen in Investmentfonds erzielten im Jahr 2021 einen Absatzrekord. Die Gründe hierzu waren zum einem die erhöhte Inflationsrate von 3,1 % sowie die Negativzinsen. Da zuletzt Anleger in den 70er Jahren mit so niedrigen Realzinsen konfrontiert waren, haben viele im Jahr 2021 die Wertpapieranlage für sich entdeckt.<sup>13</sup>

Das Anlagevermögen institutioneller Anleger stieg per 31.12.2021 auf 2.187,49 Milliarden Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 1.998,03 Milliarden Euro). Davon entfielen 135,45 Milliarden Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 115,8 Milliarden Euro).

Das Anlagevolumen der Privaten Haushalte stieg von 3.149,0 Milliarden Euro auf 3.263,2 Milliarden Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 2.994,0 Milliarden Euro aufgeschlossene Immobilienfonds.<sup>14</sup>

Die langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, der Ukraine-Krise sowie des aktuellen Zinsanstieges auf die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Immobilienmärkte im speziellen sind aktuell noch nicht absehbar und werden sich erst im Laufe der nächsten Jahre zeigen. Negative Auswirkungen auf einzelne Assetklassen und Standorte sind dabei nicht auszuschließen.

#### Analyse des Geschäftsverlaufs

Neben der fortlaufenden Bewirtschaftung der unmittelbar und mittelbar gehaltenen inländischen Immobilien und Beteiligungen war die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Jahr 2021 weiterhin durch den Zugang von Kommanditeinlagen der Treugeber (Ansparraten) sowie der kontinuierlichen Optimierung und Prüfung der Finanzierungs- und Portfoliostruktur geprägt.

Mit dem Direkterwerb eines Netto Lebensmittel-Discounters in Datteln (Nordrhein-Westfalen) konnte die Gesellschaft das derzeit verwaltende Portfolio im Investitionssegment „Gewerbeimmobilien“ weiter ausbauen. Der Kaufpreis für das Objekt betrug EUR 1,91 Mio. Zur Finanzierung des Kaufpreises wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 950.000 bei einer deutschen Sparkasse mit einer Laufzeit bis zum 01.04.2028 aufgenommen. Die zum Jahresende vorhandene Liquidität wird in die zwischenzeitlich erworbenen Neubauprojekte Ascheberg und Lemgo mittelfristig investiert.

<sup>12</sup> Europäische Zentralbank. (2022). Update on economic, financial and monetary developments. Update on economic, financial and monetary developments (europa.eu)

<sup>13</sup> BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2022). 2021 war ein Ausnahmejahr. BVI: 2021 war ein Ausnahmejahr

<sup>14</sup> BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2022). BVI Investmentstatistik. Investmentstatistik\_2112\_Gesamtmarkt\_DE.pdf (bvi.de)

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. Mit einer Mietauslastung von 99,25% (VJ: 99,67%) ist die Bewirtschaftung des inländischen Immobilienportfolios im vergangenen Berichtsjahr einer erwartungsgemäßen und planmäßigen Entwicklung gefolgt. Der für die von der Beteiligungsgesellschaft aufgenommenen Darlehen zu entrichtende Kapitaldienst wurde ordnungsgemäß bedient.

Die Bewirtschaftung der mittelbar über die Beteiligung an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen ausländischen Immobilien verlief im Berichtsjahr insgesamt erwartungsgemäß. Die Apartmentanlage wurde im Jahr 2021 verkauft, der Geldeingang des Verkaufserlöses fand am 01.10.2021 statt, das bestehende Darlehen (nominal USD 15,6 Mio.) wurde abgelöst.

#### 2.2 Lage des Unternehmens

Für die Beteiligungsgesellschaft stellen die Gesamterträge aus der operativen Geschäftstätigkeit eine wichtige Steuerungsgröße und somit einen wesentlichen finanziellen Leistungsindikator dar.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 sind die drei Gründungsgesellschafter und 3.099 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 68,74 Mio. (VJ: EUR 70,36 Mio.) an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 5,97 Mio. (bewertet: EUR 5,41 Mio.<sup>15</sup>) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern und Treugebern vereinbarten Einzahlungsvarianten in den kommenden voraussichtlichen 5 bis 6 Jahren zugehen. Aus den Ratenzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. EUR 1,45 Mio. zugegangen.

Zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. insgesamt EUR 5,45 Mio. aufgenommen. Zum Ende des Geschäftsjahres beläuft sich der Stand der Darlehen auf EUR 1,74 Mio. und die Tilgungsleistungen auf EUR 3,71 Mio. (68,03%).

Zum 31.12.2021 setzt sich das Portfolio<sup>16</sup> der Gesellschaft aus Grundstücken und Bauten i.H.v. TEUR 8.000,00 (VJ: TEUR 5.990,00), Beteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften i.H.v. TEUR 13.761,84 (VJ: TEUR 12.826,18), einer Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. TEUR 7.647,11 (VJ: TEUR 6.236,27), Fondsbeteiligungen i.H.v. TEUR 3.399,20 (VJ: TEUR 4.831,44) sowie Goldbarren i.H.v. TEUR 204,93 (VJ: TEUR 198,04) zusammen. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert / Anschaffungskosten beim Objekt Datteln angesetzt.

<sup>15</sup> s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz (Forderungen)

<sup>16</sup> vgl. Seite 13f., Vermögensübersicht

#### a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2021 der Gesellschaft war im Wesentlichen durch die fortlaufende Bewirtschaftung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien, der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen und der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR 9,51 (VJ: TEUR ./ 242,19) bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 9,51 (VJ: TEUR ./ 1.233,09,) erzielt. Das Ergebnis wurde u.a. durch allgemeine Verwaltungsvergütungen belastet.

#### Ertragslage

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Erträge		



	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Erträge aus Sachwerten	588.243,27	586.720,29
Zinsen und ähnliche Erträge	650.120,21	918.608,72
davon Erträge aus Beteiligungen an verbunden Unternehmen	650.120,21	918.608,72
davon Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
sonstige betriebliche Erträge	244.876,35	96.311,91
Summe der Erträge	1.483.239,83	1.601.640,92
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-40.714,13	-79.035,10
davon Vorfälligkeitsentschädigungen	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	-105.101,52	-137.285,22
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-559.421,99	-759.891,92
Verwahrstellenvergütung	-39.357,94	-50.172,24
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-54.793,10	-20.386,21
Sonstige Aufwendungen	-674.340,62	-797.056,41
davon Initialkosten	0,00	0,00
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	-1.473.729,30	-1.843.827,10
Ordentlicher Nettoertrag	9.510,53	-242.186,18
Veräußerungsgeschäfte		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	-980.903,41
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.510,53	-1.223.089,59

**Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen**

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

Die Erträge aus Sachwerten haben sich im Geschäftsjahr 2021 erwartungsgemäß erhöht.

Erträge aus Sachwerten	2021	2020
Erlöse Mieten	559.198,52	528.997,00
Erlöse NKVZ	52.726,25	68.738,72
Mietminderungen	-23.810,00	-11.147,88
Erlöse Weiterbelastungen	128,50	132,45
Summe	588.243,27	586.720,29



Zum 31.12.2021 ist die Gesellschaft mehrheitlich an 6 inländischen Immobilienobjektgesellschaften beteiligt. Aus den inländischen Beteiligungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 650,12 (VJ: TEUR 918,61) erzielt.

<b>Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großräschen 2 GmbH & Co. KG	61.096,42	54.244,97
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	0,00	232.204,57
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	146.559,41	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	51.925,56	38.123,84
Flex Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	114.156,97	137.258,25
FLEX Fonds Objektgesellschaft Chemnitzer Land GmbH & Co. KG	0,00	456.777,09
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	151.425,04	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	124.956,81	0,00
Summe	650.120,21	918.608,72

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Grundvergütung von 1,67% des Gesamtwertes der Assets under Management. Bemessungsgrundlage ist dabei das Asset under Management jeweils zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. TEUR 559,42 (VJ: TEUR 759,90) angefallen. Teile der Verwaltungsvergütungen werden direkt den Objektgesellschaften belastet.

<b>Verwaltungsgebühren</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verwalterhonorar Facility-Management	0,00	17.441,89
Verwaltungsgebühr Kapitalverwaltungsgesellschaft	559.421,99	742.450,03
Summe	559.421,99	759.891,92

<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forderungsausfall	60.000,00	0,00
Kosten für Bestandspflege	137.469,19	140.714,24
Treuhandvergütung Curia	105.536,68	105.616,94
Haftungsvergütung GF Beteiligungs-GmbH	79.045,89	79.476,53
Verwaltungsgebühren GF Treuhand GmbH	78.995,68	87.030,18
Steuerberatung	42.673,15	74.257,84
Finanzierungsvermittlung PF Private Finance GmbH & Co. KG	0,00	63.720,00
nicht abzugsfähige Vorsteuer aufgrund Betriebsprüfung	0,00	81.936,09
restliche sonstige Aufwendungen	170.620,03	164.304,59
Summe	674.340,62	797.056,41

## b.) Finanzlage

Zum 31.12.2021 waren EUR 68,74 Mio. (VJ: EUR 70,36 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben. Hiervon werden nominal EUR 5,97 Mio. (VJ: EUR 9,04 Mio.) als ausstehende Einlagen eingefordert. Der Ausgleich dieser Forderung erfolgt durch die mit den Treugebern (Anlegern) vereinbarten Einzahlungsvarianten bzw. Ratenzahlungen (Anspar-Publikums-Fonds) in den kommenden voraussichtlich 5 bis 6 Jahren.

Im Berichtsjahr sind der Gesellschaft aus den Kapitaleinzahlungen der Anleger (Treugeber) EUR 1,45 Mio. zugegangen. Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 62,77 Mio. (VJ: EUR 61,32 Mio.) ist die Gesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit sachgerechten Eigenkapitaldecke ausgestattet.



<b>Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	68.738.096,00	70.360.620,00
ausstehende Einlagen (nominal)	-5.969.410,02	-9.037.390,54
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	62.768.685,98	61.323.229,46
Kapitaleinzahlungen 2021	1.445.456,52	

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 5,74 Mio. (VJ: EUR 6,18 Mio.).

Gegenüber Kreditinstituten bestehen Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 1,75 Mio. (VJ: EUR 1,01 Mio.). Die im Geschäftsjahr 2021 geleisteten Tilgungen (ohne Sondertilgung Stendal) belaufen sich auf rund TEUR 54,00 (VJ: TEUR 66,98). Der Zinsaufwand der Gesellschaft beträgt 2021 rund TEUR 40,71 (VJ: TEUR 49,27).

Für den Erwerb der im Sachanlagevermögen<sup>17</sup> ausgewiesenen Grundstücke hat die Gesellschaft Darlehen<sup>18</sup> i.H.v. ursprünglich EUR 5,45 Mio. aufgenommen. Zum Geschäftsjahresende 2021 belaufen sich die Barmittel & Barmitteläquivalente der Gesellschaft auf EUR rund 5,74 Mio. (VJ: EUR 6,18 Mio.) und der Darlehensstand der Gesellschaft beträgt rund EUR 1,75 Mio. (VJ: EUR 1,01 Mio.). Zum Geschäftsjahresende 2021 übersteigen die Barmittel der Gesellschaft das verzinsliche Fremdkapital um rund EUR 3,99 Mio. Die Tilgung der Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 0,48% p.a. Die Festschreibungszeit beträgt rund 49 Monate.

<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Barmittel & Barmitteläquivalente	5.736.755,07	6.179.746,64
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-1.745.324,64	-1.010.301,71
Nettoverschuldung	3.991.430,43	5.169.444,93

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2021 auf 2,78% bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

<b>Verschuldungsgrad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.745.324,64	1.010.301,71
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	62.768.685,98	61.323.229,46
Verschuldungsgrad in %	2,78%	1,65%

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

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft unter Hinzurechnung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen und nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen und Erträgen, sowie unter der Berücksichtigung des Kapitaldienstes i.H.v. TEUR 94,71 (VJ: TEUR 116,25) ein operatives Ergebnis von TEUR ./ 232,37 (VJ: TEUR ./ 339,92) erwirtschaftet. Das operative Ergebnis wurde insbesondere durch allgemeine Verwaltungsaufwendungen belastet.

Die der Gesellschaft im Berichtsjahr zugegangenen Einlagen (Ansparraten) betragen EUR 1,45 Mio.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft TEUR 9,26 an die Treugeber ausgezahlt.

<sup>17</sup> s.a. S. 13f, Vermögensübersicht

<sup>18</sup> zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vgl. S. 11, Verbindlichkeitspiegel

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich im Berichtszeitraum um TEUR 442,99 reduziert und beträgt zum 31.12.2021 TEUR 5.736,76.

<b>Operatives Ergebnis und Cash-Flow</b>	<b>2021</b>
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern)	9.510,53
Zinsen aus Kreditaufnahmen	40.713,91
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	50.224,44



<b>Operatives Ergebnis und Cash-Flow</b>	<b>2021</b>	
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-187.881,55	
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	0,00	
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen		-187.881,55
Zinsaufwand Darlehen	-40.713,91	
Tilgung Darlehen	-53.995,68	
Kapitaldienst		-94.709,59
Operatives Ergebnis		-232.366,70
Cash Flow		
sonstige Erträge & Aufwendungen	126.735,26	
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	0,00	
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-601.184,99	
Liquiditätszu- & -abführungen		-474.449,73
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten		-2.174.131,00
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	1.445.456,52	
Ein- & Auszahlungen Auszahlungen	-9.257,90	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	205.917,80	
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital		1.642.116,42
Sondertilgung Darlehen		-154.160,56
Ein- & Auszahlung Finanzierungen		950.000,00
Anfangsbestand Kasse		6.179.746,64
Summe Ein- & Auszahlungen		-442.991,57
Endbestand Kasse		5.736.755,07

**c.) Vermögenslage**

Im Anlagevermögen werden Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 8.000,00 (VJ: TEUR 5.990,00), Goldbarren i.H.v. TEUR 204,93 (VJ: TEUR 198,04), Beteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften / Immobilien-GbR / Spezial-AIF i.H.v. TEUR 17.161,03 (VJ: TEUR 17.657,62) sowie eine Beteiligung an einer US-Immobilien-gesellschaft i.H.v. TEUR 7.674,11 (VJ: TEUR 6.236,27) ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen sowie die Beteiligungen sind zum Verkehrswert bzw. Anschaffungskosten angesetzt. Zuschreibungen i.H.v. TEUR 3.079,13 bzw. Abschreibungen i.H.v. TEUR 2.030,99 wurden entsprechend berücksichtigt. Die Anschaffungsnebenkosten werden nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen.

<b>Sachanlagen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Alte Schmelze 22, 65201 Wiesbaden	3.890.000,00	3.890.000,00
Lüderitzer Straße 25-27, 39576 Stendal	2.200.000,00	2.100.000,00
Beethovenplatz 1, 45711 Datteln	1.910.000,00	0,00





<b>Sachanlagen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Goldbarren	204.926,29	198.038,31
Sachanlagen	8.204.926,29	6.188.038,31
<b>Beteiligungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	0,00	598.742,03
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräsen 2 GmbH & Co. KG	1.137.582,01	1.079.105,54
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	3.339.427,31	2.993.173,07
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	1.731.604,59	1.449.370,71
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	1.692.008,91	1.544.815,62
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	5.861.214,73	5.160.972,85
Beteiligung Gewerbecenter Thüringen GbR	548.120,94	819.951,26
Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding LLC	7.674.108,71	6.236.265,84
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	2.851.076,36	4.011.493,50
Beteiligungen	24.835.143,56	23.893.890,42

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 5.736,76 (VJ: TEUR 6.179,75).

Unter den Forderungen sind neben Forderungen an Beteiligungsgesellschaften i.H.v. TEUR 3.310,38 (VJ: TEUR 2.660,26) insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. TEUR 5.409,06 (VJ: TEUR 7.967,77) ausgewiesen.

<b>Forderungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forderungen	8.756.787,22	10.650.239,29
davon Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.310.384,14	2.660.263,93
davon eingeforderte ausstehende Einlage	5.409.057,90	7.967.774,58

Zum Geschäftsjahresende 2021 beläuft sich das Eigenkapital auf TEUR 45.752,78 (VJ: TEUR 45.663,37). Im Wesentlichen setzt sich das Eigenkapital aus den Kapitalanteilen i.H.v. TEUR 67.763,79 (VJ: TEUR 69.395,57), Gewinnrücklagen i.H.v. TEUR ./ 1.622,75 (VJ: TEUR ./ 1.622,75), dem Verlustvortrag i.H.v. TEUR ./ 21.992,52 (VJ: TEUR ./ 20.883,36) und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR 1.604,26 (VJ: TEUR ./ 1.223,09) zusammen. Die Eigenkapital-Quote beläuft sich zum 31.12.2021 auf 95,38% (VJ: 96,78%).

<b>Eigenkapital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kapitalanteile	66.141.037,19	69.395.567,59
Kapitalrücklage	0,00	0,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	1.594.753,82	-1.622.748,50
Verlustvortrag	-21.992.518,09	-20.883.359,05
Ergebnis des Geschäftsjahres	9.510,53	-1.223.089,59
Eigenkapital	45.752.783,45	45.666.370,45
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Eigenkapital	45.752.783,45	45.666.370,45
Bilanzsumme	47.966.833,39	47.187.722,93

<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
Eigenkapitalquote	95,38%	96,78%

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 belaufen sich die Rückstellungen auf TEUR 39,17 (VJ: TEUR 92,50). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 392,54 (VJ: TEUR 365,16) und die sonstigen Verbindlichkeiten TEUR 37,02 (VJ: TEUR 52,97).

<b>Rückstellungen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sonstige Rückstellungen	0,00	0,00
Rückstellungen für Steuerberatung	17.479,55	72.500,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	21.688,74	20.000,00
<b>Rückstellungen</b>	<b>39.168,29</b>	<b>92.500,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verbindlichkeiten aus LuL	392.537,61	365.158,13
Sonstige Verbindlichkeiten	37.019,40	52.966,69
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>429.557,01</b>	<b>418.124,82</b>

### 3 Tätigkeitsbericht

#### 3.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

Aufgrund des Gesellschafterbeschlusses im Jahr 2020 wurde die Vergütungsregelung geändert. Für ihre Tätigkeit erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft nun eine jährliche Grundvergütung (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 5. KARBV) i.H.v. netto 1,67% des Gesamtwertes des Assets und Management zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals zuzüglich der liquiden Mittel zum Ende dieses vorangegangenen Kalenderquartales, letztere jedoch maximal in Höhe von EUR 1.000.000. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht eine Mindestvergütung i.H.v. EUR 250.000 jährlich zu. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vergütungen i.H.v. EUR 559.421,99 erhalten. Überdies erhält die KVG keine performanceabhängigen Vergütungen. Vertraglich sind verschiedene Sondervergütungen vereinbart (Transaktionsvergütung, Fremdfinanzierungsvergütung und Vergütung für die Abwicklung von Baumaßnahmen Immobilien).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen (§ 158 S. 2 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB) der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

Mit Vertrag vom 15./17.07.2014 wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 KAGB bestellt und mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände beauftragt. Für ihre Tätigkeit erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung i.H.v. netto 0,05% des Bruttoinvestitionsvolumens (Gesellschaftskapital und Darlehen), mindesten jedoch eine Vergütung i.H.v. netto EUR 18.600,00 p.a., die der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt werden. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Verwahrstelle Vergütungen i.H.v. EUR 39.357,94 erhalten.

#### 3.2 Investmentvermögen

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

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

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

Aufgrund des Gesellschafterbeschlusses aus dem Jahr 2021 wird die auf Dauer angelegte Mindestanlagequote in die einzelnen Investitionssegmente aufgehoben.

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 31.12.2021 stehen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte noch nicht vollständig fest (Open Pool-Konzept). Bis zum Zeitpunkt der Jahresberichterstattung wurden zwei im Bau befindliche Lebensmittelmärkte in Ascheberg und Lemgo für insgesamt rund EUR 20,82 Mio. erworben. Die Objekte sind langfristig an die Einzelhändler EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Lemgo, 15 Jahresmietvertrag) und an die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Ascheberg, 18 Jahresmietvertrag) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 12,46 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Die Objekte sollen nach Fertigstellung bis Herbst 2022 bzw. Anfang 2023 an die Beteiligungsgesellschaft übergehen. In Lemgo wurde auf dem EDEKA angrenzenden Grundstück zusätzlich aufschiebend bedingt ein noch zu erstellender dm-Markt für rund 3,00 Mio. erworben, dessen Fertigstellung für 2025 erwartet wird.

Zum Geschäftsjahresende 2021 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 3.102 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 68,73 Mio. (VJ: EUR 70,36 Mio.) an der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG beteiligt. Im Berichtsjahr haben 52 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 1.223,60 das Gesellschaftsverhältnis gekündigt. Darüber hinaus haben 48 Treugeber ihre Anteile um nominal TEUR 398,92 reduziert.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich das eingezahlte Kapital durch Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber um EUR 1,45 Mio. auf EUR 62,77 Mio. (VJ: EUR 1,44 Mio.) erhöht.

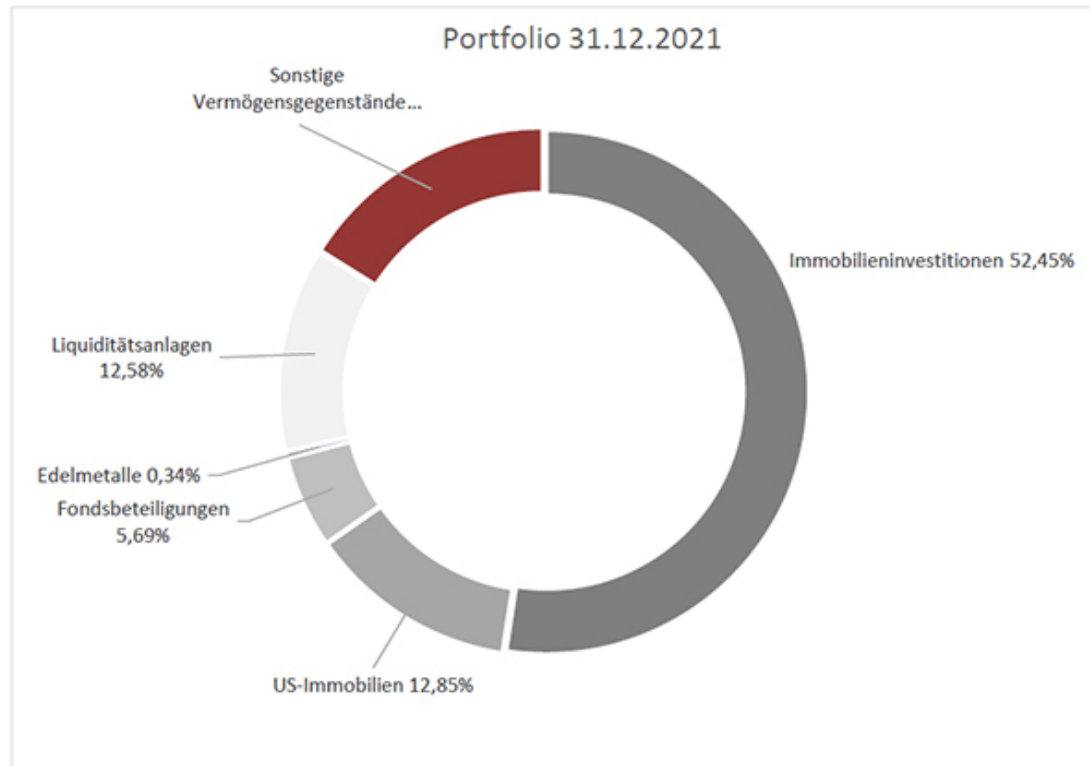
Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft ein Vermögen i.H.v. EUR 47,97 Mio.<sup>19</sup> (VJ: 47,19 Mio.), wovon EUR 13,76 Mio. auf die Beteiligungswerte der inländischen Immobilienobjektgesellschaften entfallen.

Das vom Unternehmensverbund, einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen, verwaltete Vermögen beläuft sich zum Stichtag auf EUR 59,74 Mio. (VJ: EUR 59,11 Mio.). Das Vermögen des Unternehmensverbundes setzt sich aus Immobilieninvestitionen i.H.v. EUR 31,33 Mio. (VJ: EUR 29,69 Mio.), Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. EUR 7,67 Mio. (VJ: EUR 6,24 Mio.), Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft / Spezial-AIF (Fondsbeteiligung) i.H.v. EUR 3,40 Mio. (VJ: EUR 4,83), Goldbarren i.H.v. TEUR 204,93 (VJ: TEUR 198,04) und Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 7,51 Mio. (VJ: EUR 7,01 Mio.) zusammen. Des Weiteren stehen der Gesellschaft noch ausstehende Einlagen i.H.v. bewertet EUR 5,41 Mio.<sup>20</sup> (VJ: EUR 7,97, Mio.) zu.

Portfolio (konsolidiert)	Anspar FLEX Fonds 2	Immobilien-Objektgesell.	Gesamt-Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	8.000.000,00	23.333.983,25	31.333.983,25	52,45%
US-Immobilien	7.674.108,71	-	7.674.108,71	12,85%
Fondsbeteiligungen	3.399.197,30	-	3.399.197,30	5,69%
Edelmetalle	204.926,29	-	204.926,29	0,34%
Liquiditätsanlagen	5.736.755,07	1.775.668,72	7.512.423,79	12,58%
Sonstige Vermögensgegenstände	9.190.008,47	421.344,84	9.611.353,31	16,09%
davon ausstehende Einlagen 5.409.057,90				
Summe Vermögen	34.204.995,84	25.530.996,81	59.735.992,65	100,00%
Schulden	-2.214.049,94	-11.769.159,26	-13.983.209,20	
Nettoinventarwert	31.990.945,90	13.761.837,55	45.752.783,45	

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

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



Zum Geschäftsjahresende 2021 beläuft sich der Nettoinventarwert der Gesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) auf EUR 45,75 Mio.<sup>21</sup>. Gegenüber dem Vorjahr ist der Nettoinventarwert um rund EUR 0,09 Mio. bzw. um rund 0,19% gestiegen und wie nachstehend entwickelt:

Nettoinventarwert	2021	2020	Diff. in %
Summe Vermögen	47.966.833,39	47.187.722,93	1,65%
Summe Schulden	-2.214.049,94	-1.521.352,48	45,53%
Nettoinventarwert	45.752.783,45	45.666.370,45	0,19%

Für die Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v nominal EUR 5,45 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2021 beläuft sich der Darlehensstand auf EUR 1,75 Mio. und das prozentuale Verhältnis der Darlehen zum Nettoinventarwert (Leveragequote) auf 3,82%

Leverage <sup>22</sup>	in EUR	in %
verzinsliches Fremdkapital	1.745.324,64	= 3,82%

<b>Leverage<sup>22</sup></b>	<b>in EUR</b>	<b>in %</b>
Ø Nettoinventarwert 2021	45.709.576,95	

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

<sup>22</sup> vgl. a. Seite 16, Leverage

#### **Immobilieninvestitionen Deutschland**

Zum Geschäftsjahresende 2021 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft im Unternehmensverbund 3 unmittelbar erworbene und 6 mittelbar- über den mehrheitlichen Erwerb der Kommanditanteile an Immobiliengesellschaften - erworbene Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von zusammen EUR 31,22 Mio. (VJ: EUR 29,69 Mio.)<sup>23</sup>.

Mit dem Direkterwerb eines Netto Lebensmittel-Discounters in Datteln (Nordrhein-Westfalen) konnte die Gesellschaft das derzeit verwaltende Portfolio im Investitionssegment „Gewerbeimmobilien“ weiter ausbauen. Der Kaufpreis für das Objekt betrug EUR 1,91 Mio. Zur Finanzierung wurde zusätzlich Fremdkapital aufgenommen.

<b>Netto Markt Datteln</b>	
Beethovenplatz 1	
45711 Datteln	
Grundstücksgröße	1.010 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	658 m <sup>2</sup>
Einzelhandel	658 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	EUR 119.940,00
Kaufpreis	EUR 1,91 Mio.
Darlehen (nominal)	EUR 950.000,00
Zins	1,20% p.a.
Tilgung	endfällig

Zum 31.12.2021 betragen die im Unternehmensverbund zur Finanzierung der unmittelbar und mittelbar durchgeführten Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen insgesamt nominal EUR 19,83 Mio.; davon entfallen rund EUR 5,45 Mio. auf die Beteiligungsgesellschaft sowie rund EUR 14,38 Mio. auf die jeweiligen Immobilienobjektgesellschaften.

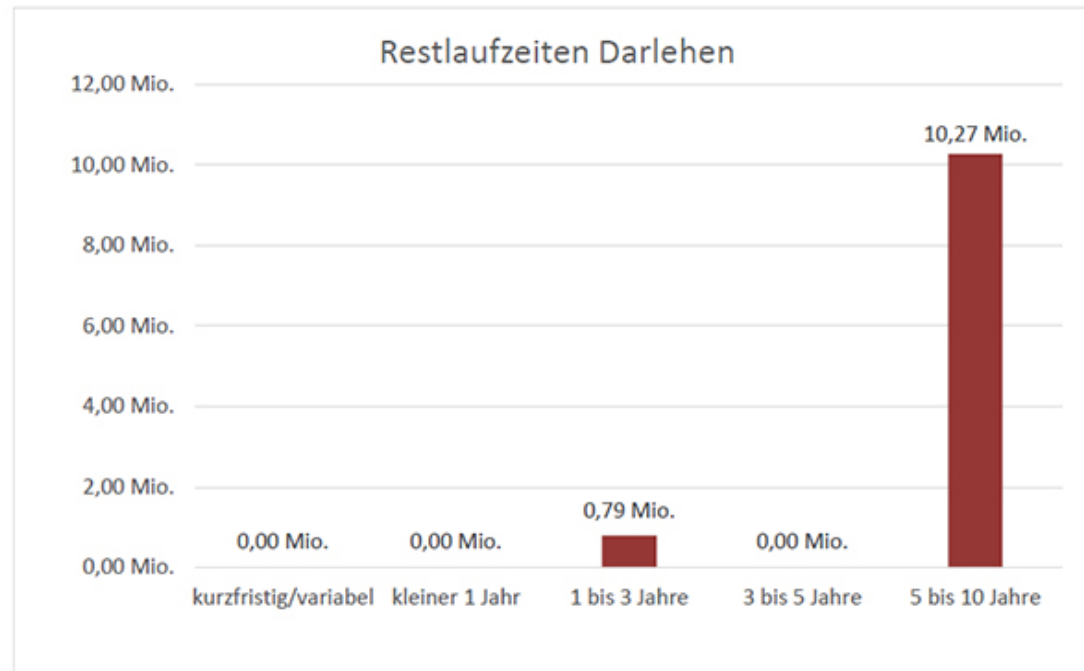
Der Darlehensstand für die mittelbar und unmittelbar durch die Beteiligungsgesellschaft erworbenen Immobilien aufgenommenen Darlehen beläuft sich zum 31.12.2021 auf EUR 11,06 Mio. (VJ: EUR 10,58 Mio.).

Zum Geschäftsjahresende 2021 betragen die Tilgungsleistungen EUR 3,71 Mio. (68,03%, Direkterwerbe) bzw. EUR 5,06 Mio. (35,18%, Immobilienobjektgesellschaften), insgesamt EUR 8,77 Mio. bzw. 44,21%.

<b>Darlehen</b>	<b>Darlehen nominal in EUR</b>	<b>Darlehensstand 31.12.2021 in EUR</b>	<b>Tilgung in EUR</b>	<b>Tilgung in%</b>
Direkterwerbe	5.450.000,00	1.742.457,97	3.707.542,03	68,03%
Immobilienobjektgesellschaften	14.380.000,00	9.320.750,25	5.059.249,75	35,18%
Summe	19.830.000,00	11.063.208,22	8.766.791,78	44,21%

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

Die Tilgung der zum 31.12.2021 bestehenden Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 2,05% p.a. zzgl. ersparter Zinsen, der über den jeweils festgelegten Festschreibungszeitraum vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 1,31% p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2021 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen rund 2 3/4 und 8 Jahren, durchschnittlich rund 6 1/2 Jahre.



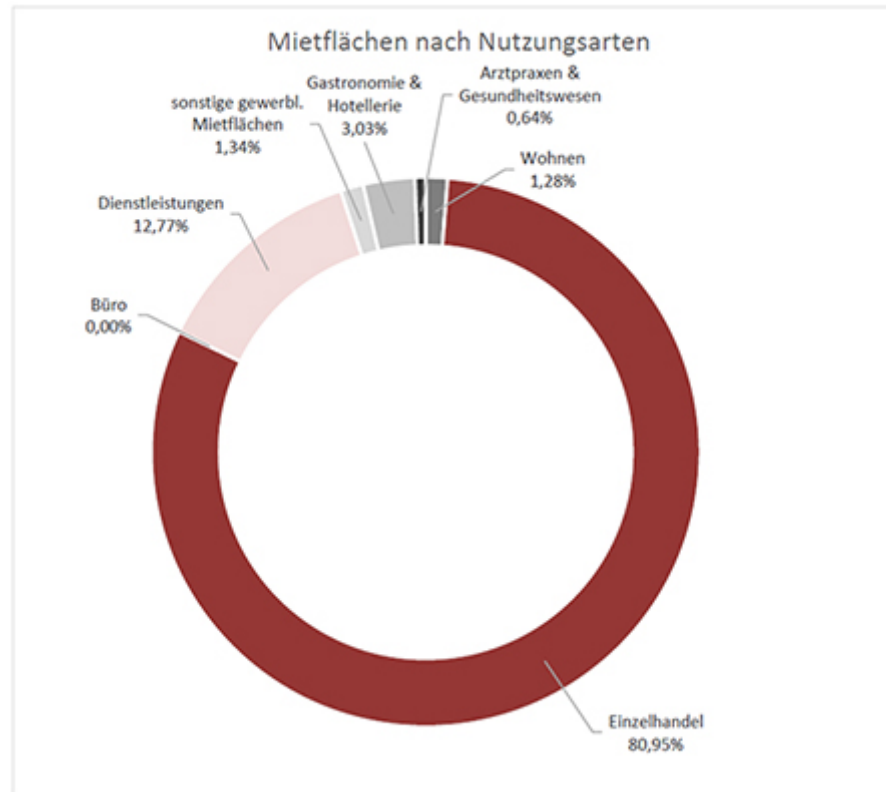
Zum 31.12.2021 bewirtschaftet die Beteiligungsgesellschaft im Unternehmensverbund insgesamt 2 gemischt genutzte und 7 rein gewerblich genutzte Immobilien mit einer Mietfläche von insgesamt rund 26.147 m<sup>2</sup>. Der Schwerpunkt der gewerblichen Vermietungstätigkeit liegt mit einer Mietfläche von rund 21.167 m<sup>2</sup> auf vom Einzelhandel genutzte Flächen. Rund 349 m<sup>2</sup> entfallen auf sonstige gewerblich genutzte Mietflächen wie bspw. Lager- und Kellerflächen.

An Dienstleistungsbetriebe sind rund 3.338 m<sup>2</sup>, an Arztpraxen und im Gesundheitswesen tätige Firmen sind rund 166 m<sup>2</sup> und an Gastronomie- bzw. Hotelbetriebe rund 793 m<sup>2</sup> vermietet. Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft rund 334 m<sup>2</sup> an wohnwirtschaftlich genutzten Mietflächen.

Miet-/Nutzflächen	in m <sup>2</sup>	in %
Wohnen	333,86	1,28%
Einzelhandel	21.166,77	80,95%
Büro	0,00	0,00%
Dienstleistungen	3.337,73	12,77%
sonstige gewerbliche Mietflächen	349,26	1,34%
Gastronomie & Hotellerie	793,10	3,03%
Arztpraxen & Gesundheitswesen	166,12	0,64%



Miet-/Nutzflächen	in m <sup>2</sup>	in %
Summe	26.146,84	100,00%



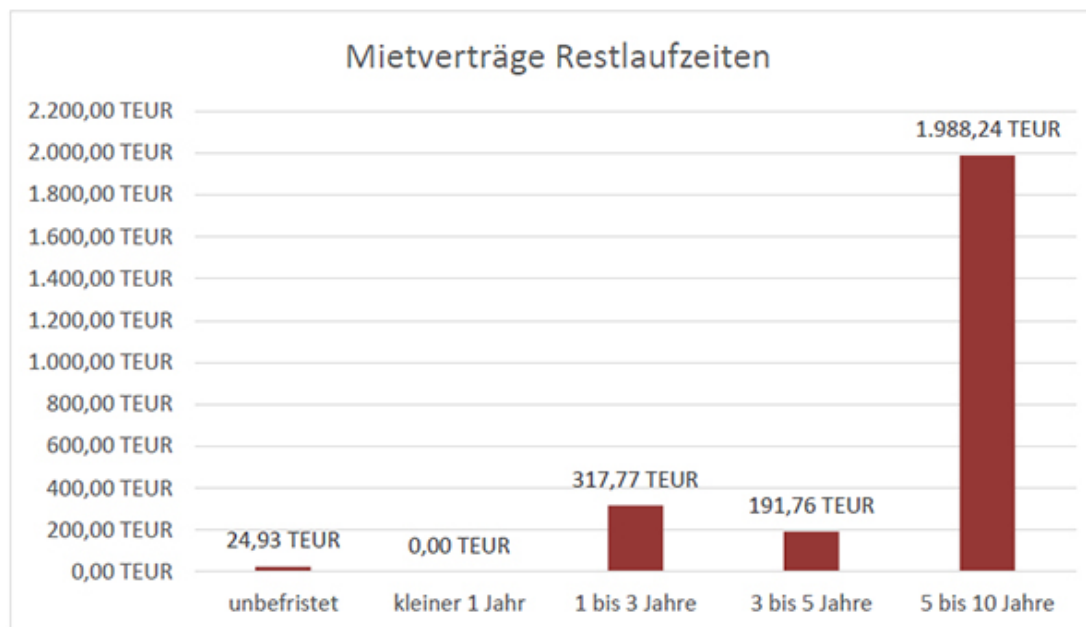
Der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2021 auf 99,25%.

Vermietungsquote	Mitfläche in m <sup>2</sup>	Verm.-Quote
Wohnmietflächen	333,86	53,18%
Gewerbemietflächen	25.812,98	99,85%
Summe	26.146,84	99,25%

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2021 abgeschlossenen Vertragsmieten belaufen sich auf in Summe EUR 2,49 Mio., wovon rund TEUR 28,61 auf unbefristet abgeschlossene Wohnmietverträge entfallen.

Sollmieten	EUR p.a.	in %
Wohnmieten	17.070,55	0,68%
Gewerbemieten	2.497.074,91	98,98%
Sonstige Mieten/Pachten	8.556,40	0,34%
Summe	2.522.701,86	100,00%

In Höhe von rund TEUR 318 weisen die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Mietverträge zum Geschäftsjahresende 2021 Restlaufzeiten von 1 bis 3 Jahren, i.H.v. von rund TEUR 192 Restlaufzeiten von 3 bis 5 Jahren und i.H.v. von rund TEUR 1.988 Restlaufzeiten von mehr als 5 bis 10 Jahren auf.



#### US-Wohnen

Zur Durchführung der Investitionen in US-Wohnimmobilien<sup>24</sup> hat sich die Gesellschaft - zusammen mit den Schwestergesellschaften Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG und Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. - an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC, Houston mit USD 4,21 Mio. (60,24%) bzw. EUR 3,72 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>. Die Apartmentanlage wurde im Jahr 2021 verkauft, der Geldeingang des Verkaufserlöses fand am 01.10.2021 statt, das bestehende Darlehen (nominal USD 15,6 Mio.) wurde abgelöst.

Kapitalbeteiligung FLEX Fund Real Estate Holding, LLC. zum 31.12.2021	in %	in USD
Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	60,24%	4.216.662,40
Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG	19,88%	1.391.668,80





<b>Kapitalbeteiligung FLEX Fund Real Estate Holding, LLC. zum 31.12.2021</b>	<b>in %</b>	<b>in USD</b>
Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L.	19,88%	1.391.668,80
<b>Summe</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.000.000,00</b>

Im Geschäftsjahr 2021 hat die FLEX Fund Real Estate Holding LLC Gesamteinnahmen aufgrund des Verkaufs der Wohnanlage von (Total Revenues) i.H.v. USD 12,26 Mio. (Vj: USD 2,89 Mio.) und einen Jahresüberschuss i.H.v. USD 9,51 Mio. (Vj: USD ./ 350,14 Tsd.) erzielt. Dabei wurde der Abzug von Steuern i.H.v. USD 2,52 Mio. (Versteuerung des Verkaufsgewinns) berücksichtigt. Zum Geschäftsjahresende 2021 verfügt die FLEX Fund Real Estate Holding LLC über liquide Mittel i.H.v. rund USD 17,34 Mio., diese wurden zum größten Teil Anfang 2022 an die Anteilseigner ausgezahlt.

<sup>24</sup> zu den US-Investitionen s. a. Seite 20 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

<sup>25</sup> Wechselkurs 31.12.2021: EUR/USD 1,1326; Quelle: Deutsche Bundesbank

Der anteilige Verkehrswert des von der Anpar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen Anteils beläuft sich auf rund EUR 7,67 Mio. (Vj: EUR 6,24 Mio.).

## Fondsbeteiligungen

Neben der mehrheitlichen Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften hat sich die Beteiligungsgesellschaft mit rund 28,87 % an der „Gewerbecenter Thüringen GbR“ beteiligt. Die Gewerbecenter Thüringen GbR bewirtschaftet ein in Bad Tennstedt gelegenes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Mietfläche von rund 2.903 m<sup>2</sup> und ein in Uder gelegenes Nahversorgungszentrum mit einer Mietfläche von rund 939 m<sup>2</sup>. Zum Geschäftsjahresende 2021 waren das Objekt Uder und das Objekt in Bad Tennstedt voll vermietet.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft aus dem von der Gewerbecenter Thüringen GbR erwirtschafteten Überschuss keine Ausschüttungen erhalten.

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

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

Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2021 die vertraglich vereinbarten Zinsen für das Gesellschafterdarlehen vollständig von der Lofts Immobilienverwaltungs GmbH erhalten.

Die Covid-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf Ebene der Loft Immobilienverwaltungs GmbH insbesondere auf die Mieter der Modebranche. Einige Modemieter haben einen Insolvenzantrag stellen müssen bzw. haben ihren Mietvertrag gekündigt. Bei diversen Modemieter wurde aufgrund von Umsatzeinbußen ein Mieterlass gewährt. Für die übrigen Modemieter wurden die vereinbarten Zahlungspläne bis einschließlich März 2021 erstellt und umgesetzt. Durch den erneuten Lockdown kam es bei einigen Modemieter zu verzögerten Mietzahlungen.

Nach wie vor sind im Zuge der Neuvermietung im Objekt die Folgen des nunmehr dritten Corona Lockdowns zu spüren. Die Expansionsbereitschaft bzw. Entscheidungsbereitschaft ist gering und die Mietflächennachfrage findet nur in einem sehr begrenzten Umfang statt. Trotzdem konnte ein Mietvertrag mit einer Physiopraxis im zweiten Quartal 2021 abgeschlossen werden. Aktuell finden Gespräch mit einem freien Kitaträger über die Anmietung von Flächen für eine Kindertagesstätte im zweiten Obergeschoss statt.

Es ergeben sich teilweise auch Schwierigkeiten bei der Verlängerung bereits bestehender Mietverträge. Von der Firma Daimler ging eine vorsorgliche Kündigung über alle angemieteten Flächen im Haus ein, diese greift zum 30.11.2022. Wir gehen dennoch von einer erfolgreichen Nachvermietung aus. Unter Anderem sind aufgrund des Auszugs des Hauptmieters sind weitere Investitionen in das Objekt notwendig.

Eine erste Nachfinanzierung über TEUR 4.500 wurde im November 2020 mit der Bank abgeschlossen. Aktuell laufen die Verhandlungen mit der Bank und der Mitgesellschafter über eine weitere Nachfinanzierung in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. €. Des Weiteren muss das zum 31.05.2022 auslaufende Bankdarlehen verlängert werden. Im Zuge dieser Verhandlungen wird die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG ab 01.05.2022 auf die Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen bis 29.02.2024 stunden. Damit fließen der Gesellschaft keine laufenden Zinseinnahmen in diesem Zeitraum zu.

Gemäß ursprünglicher Planung sollte ein Verkauf des Objektes im zweiten Quartal 2022 nach 36 Monaten erfolgen. Aufgrund der nunmehr seit März 2020 herrschenden Corona-Krise mit bekannten Auswirkungen kann das Exit-Szenario mangels entsprechender Vermietungsquote nicht wie geplant erfolgen. Vorausgesetzt, dass eine bessernde Gesamtlage eintritt, könnte sich der geplante Exit um bis zu 18 Monate verschieben.

Im Geschäftsjahr 2021 (01.07.2020 - 30.06.2021) hat die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG aus dem gewährten Gesellschafterdarlehen Zinseinnahmen i.H.v. rund TEUR 527,93 erzielt. Unter Berücksichtigung von Verwaltungsaufwendungen und Verwaltungstätigkeiten i.H.v. zusammen TEUR 108,73 hat die Gesellschaft im Berichtsjahr einen ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR 424,26 erwirtschaftet. Das im Geschäftsjahr 2021 erzielte Ergebnis beläuft sich einschließlich der Aufwendungen für die Neubewertung der Kapitalbeteiligung auf rund TEUR ./ 1.812,70.

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 0,00 (Vj.: EUR 232.204,57) erhalten. Auf eine Ausschüttung bei der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG wurde zur Sicherstellung der Liquidität verzichtet. Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2021 über liquide Mittel i.H.v. TEUR 1.062,2.

## Edelmetalle



Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft 4 kg Gold zu Anschaffungskosten von EUR 158.824,00 erworben. Der Wert zum 31.12.2021 wurde mit EUR 204.926,29 festgestellt.

## Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Neben Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien und Edelmetalle stellen insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. nominell EUR 5,97 Mio. die konzeptgemäß der Gesellschaft über die kommenden 4 bis 5 Jahre zugehen sollen, einen wesentlichen Vermögensgegenstand dar. Zum 31.12.2021 wurden die eingeforderten ausstehenden Einlagen unter Berücksichtigung möglicher Zahlungsausfälle und ggf. mit ihrer Kapitaleinlage aus der Gesellschaft ausscheidenden Treugebern mit EUR 5,41 Mio.<sup>26</sup> bewertet. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2021 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensübersicht berücksichtigt.

## 3.3 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

### Operatives Ergebnis

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen bzw. nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. EUR -187.881,55 und nach Abzug des Kapitaldienstes für die unmittelbar aufgenommenen Darlehen i.H.v. EUR 94.709,59 ein operatives Ergebnis<sup>27</sup> i.H.v. EUR ./ 232.366,70 (VJ: EUR ./ 339.929,94) erwirtschaftet.

Das von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich nach Abzug der von den Immobilienobjektgesellschaften insgesamt geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. EUR 125.557,15 und der regulären Tilgungsleistungen i.H.v. EUR 253.764,21,29 auf in Summe EUR 1.037.269,39 (VJ: EUR 1.016.399,50). Das für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante und von der Gesellschaft einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf EUR 190.782,48 (VJ:./ EUR 9.928,59).

Erträge	2021
Erträge aus Sachwerten	588.243,27
Zinsen und ähnliche Erträge	650.120,21
davon Beteiligungserträge	650.120,21
sonstige betriebliche Erträge	244.876,35
Summe der Erträge	1.483.239,83
Aufwendungen	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-40.714,13
davon Vorfälligkeitsentschädigungen	0,00
Bewirtschaftungskosten	-105.101,52
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00
Verwaltungsvergütung	-559.421,99
Verwahrstellenvergütung	-39.357,94
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-54.793,10
Sonstige Aufwendungen	-674.340,62
davon Initialkosten	0,00
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00
Summe der Aufwendungen	-1.473.729,30
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern)	9.510,53
Zinsen aus Kreditaufnahmen	40.713,91
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	50.224,44
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-187.881,55



<b>Erträge</b>	<b>2021</b>	
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	0,00	
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen		-187.881,55
Zinsaufwand Darlehen	-40.713,91	
Tilgung Darlehen	-53.995,68	
Kapitaldienst		-94.709,59
Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)		-232.366,70
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften		
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-650.120,21	
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften	1.073.269,39	
Ergebnis Objektgesellschaften		423.149,18
Ergebnis aus operativer Tätigkeit (Unternehmensverbund)		190.782,48

<sup>26</sup> s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

<sup>27</sup> s.a. Seite 39 Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

#### Cash-Flow

Der von der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG einschließlich der Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erwirtschaftete Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt EUR 558.231,77 (VJ: EUR 5.274.927,01) war insbesondere durch die fortlaufenden Einzahlungen der Einlagen (Ansparraten, EUR 1,45 Mio.) und den Ankauf des Objektes in Datteln inklusive damit verbundener Darlehensaufnahme geprägt.

In Summe haben sich die Kassenbestände bzw. die liquiden Mittel im Unternehmensverbund von EUR 7,06 Mio. im Jahr 2020 auf EUR 7,62 Mio. im Jahr 2021 erhöht.

<b>Cash-Flow in EUR</b>		<b>2021</b>
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit		190.782,48
Sonstige Erträge & Aufwendungen	126.735,26	
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-23.110,84	
Liquiditätszu- & -abführungen		103.624,42
Ein- & Auszahlungen Investitionen / Initialkosten		-2.174.131,00
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	1.445.456,52	
Auszahlungen	-9.257,90	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	205.917,80	
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital		1.642.116,42
Sondertilgung Darlehen	-154.160,56	
Ein- & Auszahlung Finanzierungen	950.000,00	
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen		795.839,44



Cash-Flow in EUR	2021
Anfangsbestand Kasse	7.062.092,91
Summe Ein- & Auszahlungen	558.231,77
Endbestand Kasse	7.620.324,68

## Entnahmen (Ausschüttungen)

Die in einem Geschäftsjahr von der Beteiligungsgesellschaft operativ erwirtschafteten Überschüsse (Liquiditätsüberschüsse) sollen nach § 23 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag an die jeweils ausschüttungsberechtigten Anleger (Treugeber) ausgeschüttet werden. Die Ausschüttungsberechtigung tritt nach § 23 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Beteiligungssumme durch den jeweiligen Treugeber (Anleger) zzgl. Agio ein. Zum Geschäftsjahresende 2021 waren insgesamt EUR 33,72 Mio. bzw. 49,06% des Kommanditkapitals vollständig eingezahlt und ausschüttungsberechtigt.

Im Hinblick auf das von der Gesellschaft im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis i.H.v. EUR 190.782,48 wird die Geschäftsführung im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung vorschlagen, eine einmalige Ausschüttung in Höhe von 0,5% auf die ausschüttungsberechtigten Anteile für das Jahr 2021 vorzunehmen.

## 4 Prognosebericht

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend (Anspar-Fonds) ist die Geschäftstätigkeit von der Gesellschaft der fortgesetzten Investitionsphase sowie dem weiteren Ausbau des Anlageportfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlichen 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.

Im laufenden Geschäftsjahr 2022 wurden bereits zwei im Bau befindliche Lebensmittelmärkte in Ascheberg und Lemgo für insgesamt rund EUR 20,82 Mio. erworben. Die Objekte sind langfristig an die Einzelhändler EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Lemgo, 15 Jahresmietvertrag) und an die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Ascheberg, 18 Jahresmietvertrag) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 12,46 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Die Objekte sollen nach Fertigstellung bis Herbst 2022 bzw. Anfang 2023 an die Beteiligungsgesellschaft übergehen. In Lemgo wurde auf dem EDEKA angrenzenden Grundstück zusätzlich aufschiebend bedingt ein noch zu erstellender dm-Markt für rund 3,00 Mio. erworben, dessen Fertigstellung für 2025 erwartet wird.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird aufgrund der COVID-19-Pandemie, der Ukraine-Krise und der durch die Investitionen entstehenden Einmalkosten mit einem deutlich geminderten Jahresergebnis der Beteiligungsgesellschaft gerechnet. Die Geschäftsführung der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG erwartet durch die COVID-19-Pandemie und die Ukraine-Krise für das Geschäftsjahr 2022 ein leicht reduziertes Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit, da zumindest vorübergehend von steigenden Bewirtschaftungskosten und Mietausfällen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen ist. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass insbesondere von der Pandemie 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, der Ukraine-Krise und des Anstiegs der langfristigen Fremdkapitalzinsen auf die Beteiligungsgesellschaft können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgesehen werden. Für die kommenden Jahre wird nach Stabilisierung der derzeitigen Lage dennoch von nahezu ausgeglichenen ordentlichen Nettoerträgen ausgegangen. Unter Berücksichtigung der gegenüber dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung veränderten wirtschaftlichen Gesamtsituation, insbesondere im Hinblick auf die bei Auflage des Fonds nicht vorhersehbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, sowie auf Grundlage der mit fortlaufender Investitionstätigkeit konkretisierten Datenbasis kann aktuell unter außer Acht lassen der persönlichen steuerlichen Situation nicht mehr von einem positiven durchschnittlichen Gesamtergebnis ausgegangen werden. 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.

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 51,54 % an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Dieser ist wiederum mittelbar an einer Gewerbeimmobilie in Sindelfingen über die Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH) beteiligt. Hier sollen der Beteiligungsgesellschaft zukünftige jährliche Ausschüttungen zufließen, was im Jahr 2021 nicht geschehen ist.

Die Covid-19-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf Ebene der Loft Immobilienverwaltungs GmbH insbesondere auf die Mieter der Modebranche und den Hauptmieter Daimler.

Nach wie vor sind im Zuge der Neuvermietung im Objekt die Folgen der Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise zu spüren. Die Expansionsbereitschaft bzw. Entscheidungsbereitschaft ist gering und die Mietflächennachfrage findet nur in einem sehr begrenzten Umfang statt. Es ergeben sich teilweise auch Schwierigkeiten bei der Verlängerung bereits bestehender Mietverträge. Von der Firma Daimler ging eine vorsorgliche Kündigung über alle angemieteten Flächen im Haus ein, diese greift zum 30.11.2022. Wir gehen dennoch von einer erfolgreichen Nachvermietung aus. Unter Anderem sind aufgrund des Auszugs des Hauptmieters sind weitere Investitionen in das Objekt notwendig.

Eine erste Nachfinanzierung über TEUR 4.500 wurde im November 2020 mit der Bank abgeschlossen. Aktuell laufen die Verhandlungen mit der Bank und der Mitgesellschafter über eine weitere Nachfinanzierung in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. €. Des Weiteren muss das zum 31.05.2022 auslaufende Bankdarlehen verlängert werden. Im Zuge dieser Verhandlungen wird die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG ab 01.05.2022 auf die Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen bis 29.02.2024 stunden. Damit fließen der Gesellschaft keine laufenden Zinseinnahmen in diesem Zeitraum zu.

## 5 Chancenbericht

Um Investitionsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen, wird ein intensiver Kontakt zu Projektentwicklern, Bauunternehmen und Immobilienmaklern gehalten. Insbesondere werden bestehende Netzwerke intensiv auf die Anlageziele der Gesellschaft entsprechende Investitionsmöglichkeiten hin überprüft. Mögliche Investitionsansätze werden laufend überprüft, bewertet und idealerweise in Beteiligungen oder direkt gehaltene Immobilien überführt. Durch dieses Vorgehen überprüft die Gesellschaft fortlaufend die eigene Position



im Markt, antizipiert Veränderungen und leitet gegebenenfalls notwendige Handlungen ab. Weitere Chancen für die Beteiligungsgesellschaft liegen in der Steigerung der Mieterträge durch Neu- und Anschlussvermietungen, der Optimierung von nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten sowie - in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Immobilienmärkte - der Wertsteigerung der von der Beteiligungsgesellschaft direkt und indirekt gehaltenen Immobilien.

## **6 Risikobericht**

### **6.1 Risikoprofil**

Bei einer Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind.

Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Im Extremfall - vor allem wenn die verschiedenen Risikofaktoren kumuliert auftreten - kann das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

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

### **6.2 Risikomanagementsystem**

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

Das RMS der AIF Kapitalverwaltungs-AG ist ausführlich im Risiko Management Handbuch („RiskHB“) dokumentiert; insbesondere sind im RiskHB die dem Risiko Management zugrundeliegenden Vorkehrungen, Prozesse, Verfahren und Methoden festgelegt.

Das RiskHB dient zur Darstellung der organisatorischen Regelungen und Maßnahmen des Risikomanagementsystems und als Arbeitsgrundlage für die Mitarbeiter. Das RMS dient dem Zweck, mögliche Risiken zu identifizieren, zu erfassen und zu bewerten. Mittels der einschlägigen Techniken des Risiko Managements wird die Entwicklung der möglichen Risiken fortlaufend gemessen und gesteuert.

Das Gesellschaftsvermögen ist im Wesentlichen Adressausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditäts-risiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

#### **Adressenausfallrisiken**

Unter dem Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden. Die Beteiligungsgesellschaft war auch in diesem Berichtszeitraum aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie und des fortgesetzten Lockdowns Adressenausfallrisiken ausgesetzt. Nach wie vor ist zu befürchten, dass Mieter (insbesondere aus den Bereichen Non-Food-Handel, Gastronomie und Dienstleistungen), deren Geschäft im Lockdown nicht oder nur eingeschränkt betrieben werden kann, ausfallen können. Hinzu kommt aktuell die unter anderem durch die Ukraine-Krise hohe Inflation und die Verteuerung von Krediten nach einer langen Niedrigzinsphase, die negativ auf das Konsumklima wirken können. Hierdurch sind insbesondere in den Bereichen Non-Food-Handel und Gastronomie Umsatzrückgänge zu erwarten.

#### **Liquiditätsrisiken**

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

#### **Marktpreisrisiken**

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

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



Zur Analyse der Zinsänderungsrisiken werden die Konditionen von Krediten zur Finanzierung von Immobilienkäufen durch regelmäßige Ermittlung über Zinsbindungsfristen und Darlehensausläufe ermittelt. Die Darlehen sind langfristig zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Eine Veränderung der Konditionen, insbesondere der Darlehenszinsen nach Ablauf der Festschreibungszeiträume kann nicht ausgeschlossen werden. Trotz der in der jüngsten Vergangenheit erheblich gestiegenen Kreditzinsen ist aufgrund der langen Zinsbindungsfristen nach wie vor von einem geringen Risiko für die Gesellschaft auszugehen.

## **Operationelle Risiken**

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft ergeben. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden überarbeitet und auf eine neue IT-gestützte Plattform überführt, die insbesondere eine automatisierte Limitüberwachung und Berichtserstellung erlaubt (§ 20 Abs. 1 Satz 1 KARBV i.V.m. § 7 Nr. 9c) bb) KARBV i.V.m. § 300 Abs. 1 Nr. 2. KAGB). Damit einher geht insbesondere eine Überarbeitung des Limitsystems. Das Liquiditätsmanagement wurde unverändert weitergeführt, lediglich die Grenze der insgesamt mindestens vorzuhaltenden Liquidität wurde unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Gesellschaft keine Liquidität für kurzfristige Anteilscheinrückgaben benötigt, auf 1 Mio. € (zuvor 1,95 Mio. €) verringert.

Schorndorf/Winterbach, am 28.06.2022

*Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH*

*Gerald Feig*

*Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH*

*Heinz Centini*

*Jörg Schielein*

## Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Winterbach, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Winterbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2 GmbH & Co. KG, Winterbach, zum 31. Dezember 2021 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 29. Juni 2022

*KMS GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
(Stuttgart)*

*Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer*

*Philip Lupp, Wirtschaftsprüfer*

*Baker Tilly GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
(Hamburg)*

*Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin*

*Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer*

**Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses**

Betreffend:

Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

06.09.2022