



Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Winterbach (vormals: Schorndorf)

Jahresabschluss/Jahresfinanzbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

3. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment 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, am 16.05.2022

Beteiligungs-GmbH

GF Treuhand GmbH

1 BILANZ zum 31. Dezember 2021

A. Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Sachanlagen		13.183.694,71	13.078.528,73
2. Anschaffungsnebenkosten		63.072,46	91.368,91
3. Beteiligungen		23.936.148,94	21.560.432,42
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		2.991.166,70	2.333.017,21
5. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	2.783,51		535,57
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	944.408,32		578.449,28
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	10.756.381,86		13.594.050,17
d) Andere Forderungen	0,00		3.164,04
		11.703.573,69	14.176.199,06
6. Sonstige Vermögensgegenstände		14.592,59	2.325,76
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		8.732,59	6.843,31

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Summe Aktiva		51.900.981,68	51.248.715,40

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Rückstellungen		55.260,68	78.000,00
Kredite		5.507.993,79	5.684.006,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	424.165,00		0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	351.941,26		327.691,19
		776.106,26	327.691,19
Sonstige Verbindlichkeiten		48.437,61	52.511,10
Eigenkapital			
a) Kapitalanteile		52.759.710,67	54.227.900,90
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		721.045,27	-1.132.398,66
c) Verlustvortrag		-7.951.868,92	-7.937.570,94
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-15.703,68	-15.425,12
		45.513.183,34	45.142.506,18
Summe Passiva		51.900.981,68	51.248.715,40

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Investmenttätigkeit			
Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten		1.381.739,80	1.268.829,80
b) Zinsen und ähnliche Erträge		365.959,04	671.102,25
c) Sonstige betriebliche Erträge		44.989,87	17.540,92
Summe der Erträge		1.795.688,71	1.957.472,97
Aufwendungen			



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	116.953,83	182.994,19
b) Bewirtschaftungskosten	446.443,09	334.816,85
c) Verwaltungsvergütung	541.908,01	680.390,46
d) Verwahrstellenvergütung	35.755,99	54.443,43
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	48.246,23	31.970,26
f) Sonstige Aufwendungen	619.085,24	688.282,90
Summe der Aufwendungen	1.808.392,39	1.972.898,09
Ordentlicher Nettoertrag	-15.703,68	-15.425,12
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-15.703,68	-15.425,12
Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.274.151,32	3.997.886,07
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.392.410,94	5.057.193,67
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	28.296,45	37.693,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.853.443,93	-1.097.000,60
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.837.740,25	-1.112.425,72

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 Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Eine weitere Aufstellungsgrundlage war der Gesellschaftsvertrag.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend den Bestimmungen des § 135 Abs. 3 u. 4 KAGB 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 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG



Firmensitz laut Registergericht:	Winterbach
Registereintrag:	22.12.2009
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 724720

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 30 KARBV im Ertragswertverfahren durch einen externen Bewerter ermittelt.

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 werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter einem gesonderten Posten (Abschreibung Anschaffungsnebenkosten) im nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres erfasst.

Die Beteiligungen werden unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 32 KARBV gemäß den Grundsätzen marktüblicher Bewertungsstandards (IDWS1) ermittelt. Für Sachanlagevermögen in Immobilien- Beteiligungsgesellschaften (Objektgesellschaften) gelten die Bewertungsstandards für direkt gehaltenes Sachanlagevermögen. Es werden die gesamten Zahlungsüberschüsse eines Unternehmens erfasst und diskontiert. Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Dieser wählt das Bewertungsverfahren und begründet seine Entscheidung. Die Folgebewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Netto inventarwert gemäß Vermögensübersicht. Der Wertansatz der anderen Vermögensgegenstände sowie der Schulden erfolgt nach den Bewertungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches.

Das sonstige Anlagevermögen wird nach § 33 KARBV mit dem aktuell zu erzielenden Marktpreis angesetzt. Die Ankaufsbewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Die Folgebewertung erfolgt durch die KVG.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen gemäß § 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 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 Gesellschafter i. H. v. EUR 10.756.381,86 (VJ: EUR 13.594.050,17) aus eingeforderten Einlagen. Die ausstehenden Einlagen wurden mit einem Abzinsungssatz i.H.v. 5,5% bewertet. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betragen zum Bilanzstichtag rund EUR 8.430.769,10. 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 53.124.735,00. Die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen in Höhe von bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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	54.401.100,00	-7.952.996,06	-173.199,10	46.274.904,84
Korrektur aufgrund Ausscheiden				
Gesellschafter	-1.276.365,00	1.127,14	209,32	-1.275.028,54
Einlagen				

	Kapitalkonto I Pflichteinlage EUR	Kapitalkonto II Ergebnisanteile EUR	Kapitalkonto III Entnahmen EUR	EUR
Entnahmen			-192.034,55	-192.034,55
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-15.703,68		-15.703,68
31. Dezember 2021	53.124.735,00	-7.967.572,60	-365.024,33	44.792.138,07

Der Zugang an Entnahmen betrifft die während des Geschäftsjahres bis einschließlich 31. Dezember 2021 entrichteten Auszahlungen i.H.v. EUR 192.034,64 (VJ: EUR 75.996,59).

Außenhaftung

Die ins Handelsregister einzutragende Haftenlage beträgt laut Gesellschaftsvertrag in der derzeit gültigen Fassung bis zu 1% der tatsächlichen Zahlungen auf die Pflichteinlage. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin beträgt aktuell EUR 210.000,00. Die im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten haften demnach im Außenverhältnis nach § 172 Abs. 4 Satz 2 HGB bis zur Höhe ihrer Haftenlagen, grundsätzlich in Höhe der Differenz zwischen dem Stand ihrer Kapitalkonten und der Summe der Haftenlagen, die zum Bilanzstichtag EUR 210.000,00 betrug. Die Treuhandkommanditistin haftet bezüglich des von ihr gehaltenen Kommanditanteiles im Außenverhältnis; im Innenverhältnis sind ihr gegenüber die Treugeber im Verhältnis ihrer Anteile entsprechend verpflichtet.

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	5.507.993,79	155.299,93	5.352.693,86	1.723.033,20	3.629.660,66
VJ.:	5.648.006,93	1.140.013,14	4.507.993,79	696.433,87	3.811.559,92
2. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	424.165,00	424.165,00	0,00	0,00	0,00
VJ.:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.941,26	351.941,26	0,00	0,00	0,00
VJ.:	327.691,19	327.691,19	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	48.437,61	48.437,61	0,00	0,00	0,00
VJ.:	52.511,10	52.511,10	0,00	0,00	0,00
Summen	6.332.537,66	979.843,80	5.352.693,86	1.723.033,20	3.629.660,66
VJ.:	6.028.209,22	1.520.215,43	4.507.993,79	696.433,87	3.811.559,92

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 5.507.993,79. Die Besicherung erfolgte durch Grundbucheintrag auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 0,00 (VJ: EUR 41.628,66).

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.H.v. EUR 3.363.488,29 durch die Übernahme der gesamtschuldnerischen Mithaftung nach § 421 ff. BGB für die Verpflichtungen aus Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen.

Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB



Name und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2021
	%	EUR	EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,490	1.138.047,33	63.250,31
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lüttenburg GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,498	2.463.659,78	202.848,11
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,000	2.680.621,97	99.860,62
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG, Schorndorf	37,600	2.846.306,00	86.542,60
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG, Schorndorf	37,600	6.000.174,56	190.261,61
FLEX Fund New Energy GmbH, Stuttgart	100,000	5.011.006,82	250.885,16
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Stuttgart	45,855	5.603.617,63	-1.812.701,41
FLEX Fund Real Estate Holding LLC, Houston, USA	19,8741	12.664.467,38	8.397.019,78

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Wesentliche sonstige Aufwendungen	2021 EUR
Bestandspflegevergütung	151.568,07
Investitionsmiete Objekt Chemnitz	138.906,60
Rechts- und Beratungs- sowie Gutachterkosten	140.513,48
Aufwendungen für Abschlusskosten und Steuerberatung	29.256,90

Der Posten Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 366 (Vorjahr TEUR 671)

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 1.387.055,81 (inkl. Kosten i.H.v. EUR 281.001,56, die anteilig auf die Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 3,06% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert¹.

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 608.998,82. Davon wurden Kosten i.H.v. EUR 560.514,35 der Gesellschaft in Rechnung gestellt. Ein Betrag i.H.v. EUR 48.484,47 ergibt sich bei den Beteiligungsgesellschaften aus der anteilig gemäß den entsprechenden Beteiligungsquoten berechneten Vergütungen an die KVG. Überdies gibt es keine performanceabhängigen Vergütungen. Vertraglich sind verschiedene Sondervergütungen vereinbart (Transaktionsvergütungen, Fremdfinanzierungsvergütungen, Vergütungen für die Abwicklung von Baumaßnahmen).

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

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

VI. Sonstige Angaben

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist im Berichtsjahr GF Treuhand GmbH, Winterbach.

Geschäftsführer: Herr Jörg Schielein, Winterbach

Herr Heinz Centini, Winterbach

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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.

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.

¹ S. Seite 13, Vermögensübersicht

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

Vermögensübersicht zum 31.12.2021

	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke				
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen		3.770.000,00		
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben		1.400.000,00		
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz		7.860.000,00		
Summe Immobilien			13.030.000,00	28,63%
II. Beteiligung an Gesellschaften				
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG		1.550.344,47		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG		4.666.046,50		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG		3.162.412,19		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			9.378.803,16	20,61%
2. Beteiligungen				
FLEX Fund New Energy GmbH		4.475.000,00		
FLEX Fund Real Estate Holding, LLC		2.531.310,33		
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG		2.536.605,62		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG		1.115.835,85		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG		3.898.593,98		
Summe Beteiligungen			14.557.345,78	31,98%
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben				
		2.991.166,70		
2. Gold				
		153.694,71		
Summe Liquiditätsanlagen			3.144.861,41	6,91%



	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Ausstehende Einlagen		10.756.381,86		
2. Forderungen aus dem Betrieb der Anlagen		2.783,51		
3. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften		944.408,32		
4. Anschaffungsnebenkosten		63.072,46		
5. Andere Vermögensgegenstände				
a) andere Sonstige Vermögensgegenstände		14.592,59		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			11.781.238,74	25,89%
V. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
Summe Vermögen			51.900.981,68	114,04%
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		5.507.993,79		
davon besicherte Kredite	5.507.993,79			
2. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen		776.106,26		
3. Anderen Verbindlichkeiten		48.437,61		
Summe Verbindlichkeiten			6.332.537,66	13,91%
VI. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		55.260,68		
Summe Rückstellungen			55.260,68	0,12%
Summe Schulden			6.387.798,34	14,04%
VI. Nettoinventarwert (NAV)				
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			45.513.183,34	100,00%
Ø Nettoinventarwert 2021			45.327.844,76	

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

Gewinnverwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-15.703,68
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-15.703,68
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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



A Komplementäre	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	45.142.506,18
1. Entnahmen für das Vorjahr	-192.034,55
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-1.275.028,54
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-15.703,68
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.853.443,93
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	45.513.183,34

Das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres beinhaltet kumulierte nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung i.H.v. EUR ./.. 1.097.000,60.

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



	EUR
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 81,22% bezogen auf den Netto inventarwert, wovon 28,63% auf die von der Gesellschaft erworbenen Geschäftsgrundstücke, 20,61% auf die von der Gesellschaft gehalten Anteile an inländischen Immobilienobjektgesellschaften und 31,98% auf die von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft, an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik), der Beteiligung an einem Spezial AIF sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften entfallen.

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

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

Im Geschäftsjahr 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 Leverage² :

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 12,15%.

Im verzinslichen Fremdkapital sind kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten i.H.v. EUR 155.299,93 enthalten.

Leverage zum 31.12.2021

	in EUR	in %
verzinsliches Fremdkapital Ø Nettoinventarwert 2021	5.507.993,79 45.327.844,76	= 12,15

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
Diskontierung ausstehende Einlagen	930.215,67
Zuschreibung Verkehrswert OG Frielendorf	40.473,53
Zuschreibung Verkehrswert OG Lütjenburg	646.513,88
Zuschreibung Verkehrswert OG Kirchhain	142.191,00
Abschreibung Verkehrswert E&G Office I SAIF geschl. Investm. GmbH & Co. KG	-1.032.410,94
Zuschreibung Verkehrswert FLEX Fund Real Estate Holding LLC	505.687,08
Zuschreibung FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	85.958,77

	EUR
Zuschreibung FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	457.945,41
Abschreibung Verkehrswert Objekt Chemnitz	-360.000,00
² Vgl. a. § 263 KAGB (alte Fassung bis 18.03.2016)	
Zuschreibung Verkehrswert Objekt Herleshausen	360.000,00
Zuschreibung Verkehrswert Objekt Gatersleben	100.000,00
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-28.296,44
Summe	1.848.277,95

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

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

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ³
	EUR	EUR
2019	47.618.357,31	8.544,87
2020	45.142.506,18	8.298,09
2021	45.513.183,34	8.567,23

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

Der Anteil für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlage von EUR 53.124.735,00 zum 31. Dezember 2021 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.567,23
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 2.756
	(VJ: Stück 2.782)

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v EUR 541.908,01 (VJ: EUR 639.137,17).

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:

³ Bezogen auf einen Kommanditanteil i.H.v. EUR 10.000,00 und das jeweils zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kommanditkapital

Die endgültigen Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie, der Ukrainer-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.

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 45,85 % 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 zukünftig 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 begrenztem 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 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 langfristig 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 Ebhausen und Neuss für insgesamt rund EUR 13,20 Mio. erworben. Die Objekte sind jeweils 15 Jahre an die Einzelhändler Netto Marken-Discount AG & Co. KG (Ebhausen) und die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Neuss) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 7 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Die Objekte sollen nach Fertigstellung bis Mitte 2022 bzw. Ende 2023 an die Beteiligungsgesellschaft übergehen.

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

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Nahversorgungs-zentrum Herleshausen	SB-Markt Gatersleben	Bürogebäude Chemnitz
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment 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	09.06.2011	28.02.2013	01.11.2017
Land	Deutschland	Deutschland	Deutschland
PLZ	37293	06466	09126
Ort	Herleshausen	Seeland, OT Gatersleben	Chemnitz
Straße	Brandenburgstraße 1-3	Am Schwabeplan 10	Reichenhainer-Str. 68a
Übergang vom Nutzen und Lasten	09.06.2011	28.02.2013	01.11.2017
a) Grundstücksgröße	13.077,00 m ²	4.911,00 m ²	7.941,00 m ²
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1993/2009	2012	2010/2011
d) Gebäudenutzfläche	2.207,50 m ²	1.045,00 m ²	4.551,33 m ²
e) Leerstandsquote	0,00%	0,00%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	0,00%	0,00%



g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	37,00	75,00	15,00
h) Fremdfinanzierungsquote	24,91%	0,00%	57,35%
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.770.000,00	1.400.000,00	7.860.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der Indexierung bestehender Mietverträge sowie der allgemeinen positiven Marktentwicklung für Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien, wodurch der Liegenschaftszins von 4,50% auf 4,00% reduziert wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 14,95-Fache.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung des Bodenrichtwerts sowie der allgemeinen positiven Marktentwicklung für Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien, wodurch der Liegenschaftszins von 5,75% auf 5,00% reduziert wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 13,53-Fache.	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich im Wesentlichen aus der gutachterlichen Neubewertung der zu berücksichtigten Sonderwerte sowie der unklaren Situation hinsichtlich zukünftiger Vermietungsmöglichkeiten für Büroimmobilien in Chemnitz. Der Liegenschaftszins wurde auf 4,95% reduziert. Der Vervielfältiger beträgt das 13,36-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.	n.a.
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung			
Objekt	SB-Markt Frielendorf	Gildenplatz-Passage Lütjenburg	Fachmarktzentrum Kirchhain
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,49%	94,498%	94,00%
Wirtschaftlicher Übergang	20.11.2012	01.07.2014	01.09.2016
Land	Deutschland	Deutschland	Deutschland
PLZ	34621	24321	35274
Ort	Frielendorf	Lütjenburg	Kirchhain
Straße	Kirchfeldstraße 8	Gildenplatz 3-4	Frankfurter Str. 1b, c
Übergang vom Nutzen und Lasten	20.11.2012	01.07.2014	01.09.2016
a) Grundstücksgröße	8.500,00 m ²	7.946,00 m ²	5.000,00 m ²
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Mischnutzung	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1996/2006	2013	2013
d) Gebäudenutzfläche	2.004,43 m ²	3.457,26 m ²	1.875,13 m ²
e) Leerstandsquote	0,00%	2,42%	0,00%
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00%	2,36%	0,00%
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	25,00	unbefristet; 58,00	53,30
h) Fremdfinanzierungsquote	27,03%	36,05%	0,00%
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.200.000,00	7.680.000,00	3.130.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Entwicklung des Verkehrswertes wurde im Wesentlichen durch die Indexierung bestehender Mietverträge sowie der allgemeinen positiven Marktentwicklung für Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien beeinflusst, wodurch	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der Verlängerung eines bestehenden Mietvertrages und allgemeinen Mieterhöhungen sowie der gutachterlichen Neubewertung des Bodenrichtwerts und allgemeinen posi-	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der Verlängerung bestehender Mietverträge sowie der allgemeinen positiven Marktentwicklung für Einzelhandelsimmobilien, wodurch der Liegenschaftszins von 5,50% auf

	der Liegenschaftszins von 5,0% auf 4,75% reduziert wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 12,23-Fache.	ven Marktentwicklung für Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien, wodurch der Liegenschaftszins von 5,00% auf 4,50% reduziert wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 16,23-Fache.	5,25% reduziert wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 12,99-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	In Abstimmung mit dem Bestandsmieter erfolgte die Sondierung für die Umsetzung einer Neubaumaßnahme. Hierzu wurde ein Bauantrag gestellt. Die weitere Vorgehensweise wird im laufenden Jahr konkretisiert.	n.a.	n.a.
Objekt	Elsach Center Bad Urach Haus 1	Elsach Center Bad Urach Haus 2-5	
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	
Beteiligungsquote	37,60%	37,60%	
Wirtschaftlicher Übergang	21.12.2019	21.12.2019	
Land	Deutschland	Deutschland	
PLZ	72574	72574	
Ort	Bad Urach	Bad Urach	
Straße	Gebrüder-Gross-Str. 2	Gebrüder-Gross-Str. 1, 5, 7, 9, 11, 12 und 15	
Übergang vom Nutzen und Lasten	21.12.2019	21.12.2019	
a) Grundstücksgröße	3.980 m ²	15.371 m ²	
b) Art und Lage	Wohn- und Gewerbegrundstück	Wohn- und Gewerbegrundstück	
c) Baujahr	2014	2014	
d) Gebäudenutzfläche	3.443,68 m ²	7.464,38 m ²	
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 Entwicklung des Verkehrswertes wurde im Wesentlichen durch die Indexierung bestehender Mietverträge sowie der Reduktion des Instandhaltungszustaus beeinflusst. Der Vervielfältiger beträgt 14,03.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt aus der Indexierung von Mietverträgen sowie der Reduktion des Instandhaltungszustaus und allgemeinen positiven Marktentwicklung, wodurch der Liegenschaftszins von 3,50% auf 3,25% reduziert wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 18,77.	
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.	

Beteiligung an Immobilienbeteiligungs-Gesellschaft in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	LOFTS (ehemals Haus der Mode)
Firma und Rechtsform	E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG



Sitz	70174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	45,85%
	ist beteiligt an:
Firma und Rechtsform	Lofts
Sitz	Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH) 70174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	50,20%
Land	Deutschland
PLZ	71065
Ort	Sindelfingen
Straße	Mahdentalstraße 96 - 98
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2019
a) Grundstücksgröße	10.122 m ²
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1978 / 1985-1987
d) Gebäudenutzfläche	24.300 m ²
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	n.a.
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	19,88%
Wirtschaftlicher Übergang	04.12.2013



Land	Vereinigte Staaten von Amerika
PLZ	77584
Ort	Pearland, Brazoria County, Texas
Straße	11250 Broadway Street
Übergang vom Nutzen und Lasten	04.12.2013

Die Apartment-Anlage wurde im Jahr 2021 veräußert.

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

	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR
FLEX Fund New Energy GmbH	Stuttgart	100,00%	5.011.006,82
FLEX Fund New Energy GmbH			
ist beteiligt an:			
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00%	727.362,80
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00%	657.566,51
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00%	1.745.680,77

Lage der Anlage	Eigentümer
Deutschland	
Tabarz	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG
Hohenstein-Ernstthal	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG
Worms	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG
Nastätten	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG
Grimma	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG
Leipzig	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG
Wiesbaden	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG
Lohra	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG
Hofheim	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG
Boppard	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG
Tweelbäke	TSP Tweelbäke GmbH & Co. KG
	Summe

Lage der Anlage	Art der Energie	eingespeiste Energie (kWh)	Art der installierten Leistung
Deutschland			

Lage der Anlage	Art der Energie	eingespeiste Energie (kWh)	Art der installierten Leistung
Tabarz	Solar	71.259,00	Aufdachanlage
Hohenstein-Ernstthal	Solar	95.250,00	Aufdachanlage
Worms	Solar	35.104,00	Aufdachanlage
Nastätten	Solar	85.130,00	Aufdachanlage
Grimma	Solar	66.550,00	Aufdachanlage
Leipzig	Solar	50.640,00	Aufdachanlage
Wiesbaden	Solar	132.808,00	Aufdachanlage
Lohra	Solar	59.757,00	Aufdachanlage
Hofheim	Solar	134.538,00	Aufdachanlage
Boppard	Solar	272.113,00	Aufdachanlage
Tweelbäke	Solar	3.959.402,00	Freilandanlage
		4.962.551,00	

Lage der Anlage	Bau- und Erwerbsjahr	Jahr der Inbetriebnahme	Abnehmer der Energie	Art und Umfang der Nutzungsrechte (kWp)	Gutachterliche Werte/Kaufpreis zum Stichtag (in EUR)
Deutschland					
Tabarz	07.06.2010	07.06.2010	Energieversorgung Inselsberg GmbH	77,28 kWp	173.427,69
Hohenstein-Ernstthal	07.06.2010	14.04.2011	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	98,28 kWp	175.657,08
Worms	23.06.2010	23.06.2010	EWK Netz GmbH	38,64 kWp	90.271,91
Nastätten	30.12.2010	30.12.2010	Syna GmbH	98,55 kWp	188.366,12
Grimma	19.07.2011	19.07.2011	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	90,24 kWp	149.339,07
Leipzig	19.12.2011	19.12.2011	Netz Leipzig GmbH	79,92 kWp	151.988,71
Wiesbaden	21.12.2011	21.12.2011	Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH	163,44 kWp	242.371,68
Lohra	20.12.2011	20.12.2011	EnergieNetz Mitte GmbH	64,32 kWp	115.450,94
Hofheim	01.06.2010	16.06.2010	Syna GmbH	125,00 kWp	237.850,46
Boppard	01.06.2010	30.06.2010	Westnetz GmbH	283,70 kWp	518.076,11
Tweelbäke	28.12.2011	28.12.2011	EWE Netz GmbH	4.413,37 kWp	6.287.368,88
				5.532,74 kWp	8.330.168,65

Lage der Anlage	Fremdfinanzierungsquote (in % VW)	Wesentliche Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
Deutschland		
Tabarz	30,81%	keine
Hohenstein-Ernstthal	30,81%	keine
Worms	30,81%	keine
Nastätten	30,81%	keine
Grimma	30,81%	keine
Leipzig	20,82%	keine
Wiesbaden	20,82%	keine
Lohra	40,31%	keine
Hofheim	0,00%	keine
Boppard	0,00%	keine
Tweelbäke	35,62%	keine
	31,30%	

Ergänzende Angaben zu Beteiligungen:

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

Unmittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	1.074.494,12	94,49%	20.11.2012	1.550.344,47	3,35%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	2.248.811,42	94,50%	01.07.2014	4.666.046,50	10,14%
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	2.565.613,57	94,00%	01.09.2016	3.162.412,19	6,83%
FLEX Fund New Energy GmbH	4.760.121,66	100,00%	31.12.2010	4.475.000,00	9,83%
FLEX Fund Real Estate Holding LLC	4.168.279,68	19,87%	04.12.2013	2.531.310,33	5,47%
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	2.759.763,40	37,60%	21.12.2020	1.115.835,85	2,41%
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	5.809.912,95	37,60%	21.12.2020	3.898.593,98	8,87%
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	5.531.797,23	45,87%	17.05.2020	2.536.605,62	7,71%

Mittelbare Beteiligungen



Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	727.362,80	100,00%	19.01.2010	537.894,43
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	657.566,51	100,00%	07.09.2010	366.699,15
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	1.745.680,77	100,00%	13.08.2010	3.570.406,42
Lofts Immobilienverwaltungs GmbH	30.000,00*	23,02%	23.05.2019	1,00

* Stammkapital

Schorndorf/Winterbach, am 16.05.2022

Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

Jörg Schielein

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1 Grundlagen der Gesellschaft

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

Die Firma der Beteiligungsgesellschaft lautet Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Winterbach unter der Geschäftsanschrift Fabrikstraße 33, 73650 Winterbach. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-Alternativer-Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“).

Rechtliche Grundlage der Gesellschaft bildet der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 15.02.2010 zuletzt geändert durch Beschlussfassung 1/2021 vom 14.10.2021. Daneben hat die Gesellschaft die Anlagebedingungen in der Fassung vom 09.01.2015 zu beachten.

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

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

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

- zu mindestens 57,50 % des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 750.000,00, die zu gewerblichen Zwecken nutzbar sind und in Deutschland in Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 25.000 Einwohnern gelegen sind („Gewerbeimmobilien“),
- zu mindestens 0,75 % des Wertes der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar über den Erwerb von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 1.500.000,00, die zu Wohnzwecken nutzbar und in Metropolregionen in den Vereinigten Staaten von Amerika gelegen sind („Wohnimmobilien USA“),



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

Die Finanzierung der geplanten Investitionen soll planmäßig über das Beteiligungskapital und über die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen. Die Fremdmittelaufnahme ist durch die Regelung des § 263 Abs. 1 KAGB und die Anlagebedingungen auf eine Höhe von bis zu 60,00 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände begrenzt⁴. Die Fremdmittelaufnahme ist mit Ausnahme der Finanzierung von US-Wohnimmobilien nur in EUR zulässig. Letztere ist zwischenzeitlich zurückgeführt.

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

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

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

⁴ Vgl. a. § 263 KAGB in der Fassung bis zum 18.03.2016; s.a. Seite 16

Die Komplementärin, die GF Beteiligungs-GmbH, ist ohne Einlage, die geschäftsführende Kommanditistin, die GF Treuhand GmbH, mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.500,00 und die Treuhandkommanditistin, die Curia HHKL Treuhand GmbH, Steuerberatungsgesellschaft, mit einer Einlage i.H.v. EUR 1.000,00 an der Gesellschaft beteiligt.

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31.12.2021 insgesamt 2.753 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 53,12 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 12,63 Mio.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2021 Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 5.507,99.

Zum Geschäftsjahresende 2021 hält die Gesellschaft in ihrem Portfolio Grundstücke und Bauten (Immobilien), Mehrheits- und Minderheitsbeteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften, Beteiligungen an der FLEX Funds Real Estate Holding LLC (US-Wohnimmobilien) und der FLEX Fund New Energy GmbH (Photovoltaik-Investitionen), an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG sowie Goldbarren.

Lizensierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt (§ 23 Abs. 2 KARBV). Der Verwaltungsvertrag wurde im Jahr 2020 neu gefasst und im Rahmen einer Gesellschaftsversammlung von den Anlegern beschlossen. Die KVG erhielt im Jahr 2021 eine Grundvergütung in Höhe von 1,34 % des Gesamtwertes der Assets under Management sowie verschiedene einzeln geregelte Sondervergütungen. Der neue Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert er sich automatisch auf unbestimmte Zeit und ist jeweils mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Kalenderjahresende kündbar. Der Vertrag umfasst die Portfolioverwaltung, die Portfoliorealisation, die Portfoliokontrolle, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten.

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

2 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 verbunden 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%).⁵

⁵ 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.⁶



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%).⁷ Die Importpreise sind um 13,5% und die Exportpreise sind um 5,6% gestiegen.⁸

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.⁹

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 2020.¹⁰

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.¹¹

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.¹²

⁶ Statistisches Bundesamt. (2022). Harmonisierter Verbraucherpreisindex. Harmonisierter Verbraucherpreisindex - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁷ Statistisches Bundesamt. (2022). Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021. Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁸ Statistisches Bundesamt. (2022). Importpreise im Dezember 2021. Importpreise im Dezember 2021: +24,0 % gegenüber Dezember 2020 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁹ Statistisches Bundesamt. (2022). Dezember 2021: Erwerbstätigkeit steigt weiter an. Dezember 2021: Erwerbstätigkeit steigt weiter an - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

¹⁰ 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)

¹¹ Deutsche Bundesbank. (2022) Deutsche Wirtschaft wächst 2021 um 2,7%. Deutsche Wirtschaft wächst 2021 um 2,7 Prozent | Deutsche Bundesbank

¹² Bundesfinanzministerium. (2022). Gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Kabinettsvorlage-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.¹³

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.¹⁴

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 stieg von 3.149,0 Milliarden Euro auf 3.263,2 Milliarden Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 2.994,0 Milliarden Euro auf geschlossene Immobilienfonds.¹⁵

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 von der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar gehaltenen inländischen Immobilien und Beteiligungen war die Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft im Jahr 2021 weiterhin durch den Zugang von Kommanditeinlagen der Treugeber sowie der fortgesetzten Erhebung und Prüfung geeigneter Investitionsmöglichkeiten geprägt.

Die im Vorjahr aufgebaute Liquidität wurde unter anderem genutzt, um die Beteiligung an der FLEX Fund New Energy auf 100,00 % aufzustocken. Der Kaufpreis für den zusätzlichen Anteile in Höhe von 34,90 % lag bei 1,562 Mio. €. Die zum Jahresende vorhandene Liquidität wird in die zwischenzeitlich erworbenen Neubauprojekte Ebhausen und Neuss mittelfristig investiert.

¹³ Europäische Zentralbank. (2022). Update on economic, financial and monetary developments. Update on economic, financial and monetary developments (europa.eu)

¹⁴ BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2022). 2021 war ein Ausnahmejahr. BVI: 2021 war ein Ausnahmejahr

¹⁵ BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2022). BVI Investmentstatistik. Investmentstatistik 2112 Gesamtmarkt DE.pdf (bvi.de)

Das laufende Geschäftsjahr 2021 war wieder geprägt durch die wirtschaftlichen und sozialen Effekte der COVID-19-Pandemie. Diese hatte auch negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft. Entgegen der ursprünglichen Prognose für das Geschäftsjahr 2021 ergaben sich geringere Belastungen aus Mietausfällen und den erwartenden Leerständen.

Die Bewirtschaftung der inländischen, unmittelbar und mittelbar, über Mehr- und Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien verlief im Berichtsjahr unter Berücksichtigung der Covid-19 Pandemie insgesamt noch erwartungsgemäß. Der beauftragte Assetmanager befindet sich im laufenden Austausch mit den betroffenen Mietern und hat in Abstimmung mit der KVG verschiedene Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt, um negative Effekte auf das Fondsvermögen so gering wie möglich zu halten. Die Maßnahmen umfassen das konsequente Nachhalten noch offener Forderungen aus der Zeit der „Lock-Downs“ im Jahr 2020 und 2021. Ferner wurden mit einzelnen Mietern Mietstundungen vereinbart, um das Verbleiben dieser Mieter in den Gewerberäumen zu sichern. Die Mietauslastung der in Deutschland gelegenen Immobilien (Direktbesitz und Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung) beträgt 99,45% (VJ: 99,45%). Darüber hinaus hat die Beteiligungsgesellschaft den Kapitaldienst der für die Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen entsprechend bedient.

Die Bewirtschaftung der über die mittelbare Beteiligung i.H.v. 100% an der FLEX Fund New Energy GmbH durchgeführten Photovoltaik-Investitionen verlief im abgeschlossenen Geschäftsjahr erwartungsgemäß und ohne wesentliche technische Störungen der stromproduzierenden Anlagen.

Die Bewirtschaftung der mittelbar über die Beteiligung an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen ausländischen Immobilien verlief im Berichtsjahr insgesamt erwartungsgemäß. Die 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 dar.

Zum 31.12.2021 sind die drei Gründungsgesellschafter und 2.753 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 53,12 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 12,63 Mio. (bewertet: EUR 10,76 Mio.¹⁶) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern und Treugebern vereinbarten Einzahlungsvarianten in den kommenden voraussichtlichen 9 Jahren zugehen. Aus den Ratenzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. EUR 2,49 Mio. im Saldo zugegangen.

Bis Ende Geschäftsjahres 2021 haben weitere 27 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 596,50 das Gesellschaftsverhältnis gekündigt.

¹⁶ S.a. Seite 9 ff., IV. Angaben zur Bilanz

Zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. nominal EUR 6,20 Mio. aufgenommen. Zum Stichtag beläuft sich der Stand der Darlehen auf EUR 5,51 Mio. und die Tilgungsleistung auf EUR 0,69 Mio. (11,16%).

Zum Geschäftsjahresende 2021 setzt sich das Portfolio der Gesellschaft aus Grundstücken und Bauten i.H.v. TEUR 13.030,00 (VJ: TEUR 12.930,00), Mehrheitsbeteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften i.H.v. TEUR 9.378,80 (VJ: TEUR 8.549,62), einer Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. TEUR 2.531,31 (VJ: TEUR 2.058,22), einer Beteiligung an einem Spezial AIF i.H.v. TEUR 2.536,61 (VJ: TEUR 3.569,02), einer Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 4.475,00 (VJ: TEUR 2.913,05), Minderheitsbeteiligungen an zwei Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 5.014,43 (VJ: TEUR 4.470,53) sowie Goldbarren i.H.v. TEUR 153,69 (VJ: TEUR 148,53) zusammen. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

Zum Geschäftsjahresende 2021 beläuft sich das Fondsvermögen auf EUR 51,90 Mio. (VJ: EUR 51,25 Mio.).

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 sowie der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaften geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 15,70 (VJ: TEUR ./ 15,43) erzielt. Entgegen der ursprünglichen Prognose für das Geschäftsjahr 2021 ergaben sich geringere Belastungen aus Mietausfällen und den zu erwartenden Leerständen. Das Ergebnis wurde u.a. im Wesentlichen durch die Bewirtschaftungskosten i.H.v. TEUR 413,14 (VJ: TEUR 334,82), durch die Verwaltungsvergütungen i.H.v. TEUR 575,21 (VJ: TEUR 680,39) sowie den unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen, mit der Investitionsphase einhergehenden Initialkosten i.H.v. TEUR 151,57 (VJ: TEUR 208,50) belastet.

Ertragslage

	31.12.2021	31.12.2020	
Erträge			
Erträge aus Sachwerten	1.381.739,80	1.268.829,80	8,90%
Zinsen und ähnliche Erträge	365.959,04	671.102,25	-45,47%
davon Beteiligungserträge	365.959,04	671.102,25	
sonstige betriebliche Erträge	44.989,87	17.540,92	156,49%
Summe der Erträge	1.792.688,71	1.957.472,97	-8,42%
Aufwendungen			



	31.12.2021	31.12.2020	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-116.953,83	-182.994,19	-36,09%
Bewirtschaftungskosten	-446.443,09	-334.816,85	33,34%
Verwaltungsvergütung	-541.908,01	-680.390,46	-20,35%
Verwahrstellenvergütung	-35.755,99	-54.443,43	-34,32%
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-48.246,23	-31.970,26	-21,77%
Sonstige Aufwendungen	-619.085,24	-688.282,90	-10,05%
davon Initialkosten	-151.568,07	-208.495,40	
davon investitionsnahe Aufwendungen	-6.819,30	-20,00	
Summe der Aufwendungen	-1.808.392,39	-1.972.898,09	-8,34%
Ordentlicher Nettoertrag	-15.703,68	-15.425,12	1,81%
Veräußerungsgeschäfte			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00	
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-15.703,68	-15.425,12	1,81%

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Berichtsjahr haben sich die Mieterlöse der direkt gehaltenen Immobilien erwartungsgemäß entwickelt; von nennenswerten Miet- und Forderungsausfällen ist die Beteiligungsgesellschaft trotz der Pandemie weiterhin nicht betroffen gewesen. Dem Verkäufer des Objektes „Chemnitz“ standen aus dem Erwerbsvorgang bis zum 30.04.2021 anteilige Mieterlöse zu. Als anteilige Mieterlöse für den Erwerb des Objekts Chemnitz wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr insgesamt TEUR 138,91 (VJ: TEUR 416,72) an den Verkäufer entrichtet.

Erträge aus Sachwerten	2021	2020
Erlöse Mieten	1.078.690,88	1.344.394,08
Erlöse Nebenkostenvorauszahlungen	303.048,92	340.584,20
Erlösschmälerungen	0,00	-416.719,80
Erlöse Weiterbelastungen	0,00	571,32
Erträge aus Sachwerten	1.381.739,80	1.268.829,80

Zum 31.12.2021 ist die Gesellschaft mehrheitlich an drei inländischen Immobilienobjektgesellschaften beteiligt. Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft Minderheitsbeteiligungen an zwei Immobilienobjektgesellschaften sowie einem Spezial-AIF. Aus diesen inländischen Beteiligungen hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr Beteiligungserträge i.H.v. EUR 365.959,04 (VJ: EUR 671.102,25) erzielt.

Beteiligungserträge	2021	2020
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	63.250,31	98.417,06
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	202.848,11	219.171,91
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	99.860,62	30.000,00
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	0,00	206.591,88
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	0,00	25.415,90
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	0,00	91.505,50
Summe	365.959,04	671.102,25

Für die Bewirtschaftung der von der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr TEUR 446,44 (VJ: TEUR 334,82) angefallen.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Grundvergütung von 1,34 % des Gesamtwertes der Assets under Management. Bemessungsgrundlage ist dabei das Asset under Management jeweils zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals. Die über die Kapitalverwaltungsgesellschaft abzurechnende Vergütung der Treuhandkommanditistin i.H.v. 0,15% bezogen auf das zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kapital ist in der Grundvergütung enthalten. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. EUR 575.210,35 (VJ: EUR 680.390,46) angefallen. Teile der Verwaltungsvergütungen werden direkt den Objektgesellschaften belasten.

Verwaltungsgebühren	2021	2020
Verwalterhonorar Facility-Management	33.302,34	41.253,29
Verwaltungsgebühr Kapital-Verw.-Gesell.	541.908,01	639.137,17
davon Treuhandvergütung	97.099,72	98.213,36
Verwaltungsgebühren	575.210,35	680.390,46

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals, die Vermittlung von Fremdkapital und die Konzeption des Beteiligungskonzeptes belaufen sich auf insgesamt TEUR 151,57 (VJ: TEUR 208,50).

b.) Finanzlage

Zum Stichtag den 31.12.2021 waren EUR 53,12 Mio. (VJ: EUR 54,40 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben. Hiervon werden nominal EUR 12,63 Mio. (VJ: EUR 16,40 Mio.) als ausstehende Einlagen eingefordert. Der Ausgleich dieser Forderung erfolgt durch die mit den Treugebern (Anlegern) vereinbarten Einzahlungsvarianten bzw. Ratenzahlungen (Anspar-Publikums-Fonds) in den kommenden voraussichtlich 9 Jahren.

Im Berichtsjahr hat sich das eingezahlte Kapital um EUR 2,49 Mio. auf EUR 40,49 Mio. erhöht. Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 40,49 Mio. (VJ: EUR 38,00 Mio.) ist die Gesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit sachgerechten Eigenkapitaldecke ausgestattet.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2021	2020
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	53.124.735,00	54.401.100,00
ausstehende Einlagen (nominal)	-12.630.670,81	-16.398.554,79
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	40.494.064,19	38.002.545,21
Kapitaleinzahlungen in 2021	2.491.518,98	

Zum 31.12.2021 belaufen sich die frei verfügbare Liquidität bzw. Barmittel & Barmitteläquivalente der Gesellschaft auf EUR 2,99 Mio. (VJ: EUR 2,33 Mio.). Unter Berücksichtigung der für die Direktinvestitionen in Herleshausen und Chemnitz aufgenommenen Darlehen i.H.v. nominal EUR 6,2 Mio. und den bis zum Abschluss des Geschäftsjahres geleisteten Tilgungen i.H.v. rund EUR 0,69 Mio. belaufen sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2021 auf rund TEUR 5.507,99 (VJ: TEUR 5.648,01). Zum Geschäftsjahresende 2021 übersteigt das verzinsliche Fremdkapital die Barmittel der Gesellschaft um TEUR 2.516,83.

Nettoverschuldung	2021	2020
Barmittel & Barmitteläquivalente	2.991.166,70	2.333.017,21
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-5.507.993,79	-5.648.006,93
Nettoverschuldung	-2.516.827,09	-3.314.989,72

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 13,60% (VJ: 14,68%) bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

Verschuldungsgrad	2021	2020
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5.507.993,79	5.648.006,93
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	40.494.064,19	38.002.545,21
Verschuldungsgrad in %	13,60%	14,86%

Operatives Ergebnis und Cash-Flow



Im Berichtsjahr hat die Beteiligungsgesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen sowie nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v.

zusammen TEUR 118,04 (VJ: TEUR 210,07) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. TEUR 256,57 (VJ: TEUR 464,88) ein operatives Ergebnis i.H.v. TEUR ./ 37,68 (VJ: TEUR ./ 89,67) erwirtschaftet.

Aus Liquiditätsabführungen/Ausschüttungen der inländischen Immobilienobjektgesellschaften/ Fondsgesellschaften sind der Beteiligungsgesellschaft im Berichtsjahr keine Mittel zugeflossen (VJ: TEUR 368,00). Die Ein- und Auszahlungen des Working Capital belaufen sich in Summe auf TEUR ./ 41,10. Des Weiteren sind im Berichtsjahr Investitionsaufwendungen i.H.v. insgesamt TEUR 1.568,77 angefallen. Die der Investitionsphase zuzuordnenden Initialkosten beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 150,59. Aus Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 im Saldo TEUR 2.491,82 zugegangen. Daneben ergaben sich Zuflüsse aus Darlehensaufnahmen mit TEUR 26,57 und Ausschüttungen mit TEUR 192,03.

Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufes hat sich der Bestand an liquiden Mitteln im Berichtszeitraum um insgesamt TEUR 658,15 erhöht und beläuft sich zum 31.12.2021 auf TEUR 2.991,17.

Operatives Ergebnis und Cash-Flow		2021
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)		-15.703,68
Zinsen aus Kreditaufnahmen		116.556,61
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		100.852,93
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	322,00	
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	-40.672,08	
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	6.819,30	
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	151.568,07	
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen		118.037,29
Zinsaufwand Darlehen	-116.556,61	
Nachvalutierung/ Tilgung Darlehen (saldiert)	-140.013,14	
Kapitaldienst		-256.569,75
Operatives Ergebnis		-37.679,53
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften/Beteiligungen	0,00	
Ein- & Auszahlungen Working Capital	41.101,21	
Liquiditätszu- & -abführungen		41.101,21
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-1.568.773,30	
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-150.588,07	
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten		-1.719.361,37
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.491.518,98	
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen/Entnahmen	-192.034,55	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	74.604,75	
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital		2.374.089,18
Summe Ein- und Auszahlungen Finanzierung	0,00	0,00
Anfangsbestand Barmittel und Barmitteläquivalente		2.333.017,21
Summe Ein- & Auszahlungen		658.149,49
Endbestand Barmittel und Barmitteläquivalente		2.991.166,70



c.) Vermögenslage

Zum 31.12.2021 sind im Anlagevermögen der Gesellschaft Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 13.030,00 (VJ: TEUR 12.930,0), Goldbarren i.H.v. TEUR 153,69 (VJ: TEUR 148,53), Beteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 9.378,80 (VJ: TEUR 8.549,62) sowie eine Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft und einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 2.531,31 (VJ: TEUR 2.058,22) bzw. TEUR 4.475,00 (VJ: TEUR 2.913,05) ausgewiesen. Daneben wird die Beteiligung an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG i.H.v. TEUR 2.536,61 (VJ: TEUR 3.569,02) sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 5.014,43 (VJ: TEUR 4.470,53) ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen sowie die Beteiligungen sind zum Verkehrswert angesetzt. Die Anschaffungsnebenkosten für die Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 63,07 werden nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen, sondern gesondert ausgewiesen.

Zuschreibungen i.H.v. TEUR 3.274,15 bzw. Abschreibungen i.H.v. TEUR 1.392,41 wurden entsprechend berücksichtigt.

Sachanlagen	2021	2020
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen	3.770.000,00	3.410.000,00
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben	1.400.000,00	1.300.000,00
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz	7.860.000,00	8.220.000,00
Goldbarren	153.694,71	148.528,73
Sachanlagen	13.183.694,71	13.078.528,73
Beteiligungen		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	1.550.344,47	1.509.870,94
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	4.666.046,50	4.019.532,62
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	3.162.412,19	3.020.221,19
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	1.115.835,85	1.029.877,08
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	3.898.593,98	3.440.648,57
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	2.536.605,62	3.569.016,56
Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding LLC	2.531.310,33	2.058.219,46
Beteiligung FLEX Fund New Energy GmbH	4.475.000,00	2.913.046,00
Beteiligungen	23.936.148,94	21.560.432,42

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 2.991,17 (VJ: TEUR 2.333,02).

Neben Forderungen an Immobilienobjektgesellschaften aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 944,41 (VJ: TEUR 578,45) sind unter den Forderungen insbesondere die bewerteten eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. TEUR 10.756,38¹⁷ (VJ: TEUR 13.594,05) ausgewiesen.

Forderungen	2021	2020
Forderungen	11.703.573,69	14.176.199,06
eingeforderte ausstehende Einlage	10.756.381,86	13.594.050,17

Das Eigenkapital beläuft sich zum Stichtag auf EUR T45.513,18 (VJ: TEUR 45.142,51) und setzt sich im Wesentlichen aus den Kapitalanteilen i.H.v. TEUR 52.759,71 (VJ: TEUR 54.227,90), den nicht realisierten Gewinnen bzw. Verlusten aus der Neubewertung i.H.v. TEUR 721,05 (VJ: TEUR - 1.132,40) und dem Verlustvortrag i.H.v. TEUR 7.951,87 (VJ: TEUR 7.937,58) zusammen.

Eigenkapital	2021	2020
Kapitalanteile	52.759.710,67	54.227.900,90



Eigenkapital	2021	2020
Gewinne/Verluste Neubewertung	721.045,27	-1.132.398,66
Verlustvortrag	-7.951.868,92	-7.937.570,94
Ergebnis des Geschäftsjahres	-15.703,68	-15.425,12
Eigenkapital	45.513.183,34	45.142.506,18

¹⁷ S.a. Seite 9 ff., III. Angaben zur Bilanz

Eigenkapitalquote	2021	2020
Eigenkapital	45.513.183,34	45.142.506,18
Bilanzsumme	51.900.981,68	51.248.715,40
Eigenkapitalquote	87,69%	88,09%

Zum Stichtag beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 45,51 Mio. (VJ: EUR 45,14 Mio.), die Bilanzsumme auf EUR 51,90 Mio. (VJ: EUR 51,25 Mio.) und die Eigenkapitalquote auf 87,69% (VJ: 88,09%). Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus eingeforderten, ausstehenden Einlagen belaufen sich auf TEUR 10.756,38 (VJ: TEUR 13.594,05).

Zum 31.12.2021 belaufen sich die Rückstellungen für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung sowie für Betriebskosten auf TEUR 55,26 (VJ: TEUR 78,00) und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf TEUR 776,11 (VJ: TEUR 327,69) bzw. die sonstigen Verbindlichkeiten auf TEUR 48,44 (VJ: TEUR 52,51).

Rückstellungen	2021	2020
Rückstellungen für Steuerberatung	15.750,00	56.300,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	22.729,00	20.000,00
Rückstellung für Betriebskosten	16.781,68	1.700,00
Rückstellungen	55.260,68	78.000,00
Verbindlichkeiten	2021	2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	776.105,26	327.691,19
Sonstige Verbindlichkeiten	48.437,61	52.511,10
Verbindlichkeiten	824.542,87	380.202,29

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

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

Die Geschäftsführung der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG erwartet durch die COVID-19-Pandemie 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 auf die Beteiligungsgesellschaft können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgesehen werden.

Für die kommenden Jahre wird nach Stabilisierung der derzeitigen Lage dennoch von ausgeglichenen bzw. positiven „ordentliche Nettoerträgen“ ausgegangen. Unter Berücksichtigung der gegenüber dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung veränderten wirtschaftlichen Gesamtsituation, insbesondere im Hinblick auf die bei Auflage des Fonds nicht vorhersehbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und Ukraine-Krise, sowie auf Grundlage der mit fortlaufender Investitionstätigkeit konkretisierten Datenbasis kann aktuell in

Außerachtlassung der persönlichen Steuersituation nicht mehr von einem positiven durchschnittlichen Gesamtergebnis ausgegangen werden. Entsprechend ergeben sich gegenüber den Prognosen des Verkaufsprospektes voraussichtlich reduzierte durchschnittliche Auszahlungen.

Sofern sich im 2. Halbjahr 2022 noch kurzfristig weitere Investitionschancen für die Beteiligungsgesellschaft ergeben, ist aufgrund der damit einhergehenden Investitionsaufwendungen und Erwerbsnebenkosten mit Abweichungen von der dargestellten Prognose bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Fremdkapitalabrufs sowie des Fondsvermögens zu rechnen.

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 45,85 % 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 begrenztem 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.

3.2 Chancenbericht

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

3.3 Risikobericht

a) Allgemein

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

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

Existenzbedrohende Entwicklungen liegen derzeit nicht vor.

b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Der Vermietungsstand nach Ertrag auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 99,40%. Aufgrund der guten Bonitäten der Mieter und der langfristigen Mietverträge ist grundsätzlich von einem geringen Vermietungsrisiko auszugehen. Bei einzelnen Objekten kann sich ein erhöhter Nachvermietungs Aufwand durch die in Folge der Corona-Krise geänderte Nachfrage nach Flächen ergeben. Die Vermarktung der vorhandenen Mietflächen erfolgt plangemäß.

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet¹⁸ und hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

	2021	2020	Ver. in %
Immobilien	13.030.000,00	12.930.000,00	0,77%
Mehrheitsbeteiligung			
Immobilienobjektgesellschaften	9.378.803,16	8.549.624,75	9,70%
US-Wohnimmobilien	2.531.310,33	2.058.219,46	22,99%
Beteiligung Spezial-AIF	2.536.605,62	3.569.016,56	-28,93%



	2021	2020	Ver. in %
Minderheitsbeteiligung			
Immobilienobjektgesellschaft	5.014.429,83	4.470.525,65	12,17%
Photovoltaikinvestitionen	4.475.000,00	2.913.046,00	53,62%
Edelmetalle	153.694,71	148.528,73	3,48%
Liquiditätsanlagen	2.991.166,70	2.333.017,21	28,21%
sonstige Vermögensgegenstände	11.789.971,33	14.276.737,04	-17,42%
Vermögen	51.900.981,68	51.248.715,40	1,27%
Schulden	-6.387.798,34	-6.106.209,22	4,61%
davon Verb. ggü. Kreditinstituten	-5.507.993,79	-5.648.006,93	
Nettoinventarwert	45.513.183,34	45.142.506,18	0,82%

¹⁸ S. Seite 13 f., Vermögensübersicht

Zum Stichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR 5.507,99. Die Restlaufzeiten belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2021 auf durchschnittlich rund 5 Jahre. Die Prolongation auslaufender Darlehen werden rechtzeitig eingeleitet. Daher bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken.

c) Leverage

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme erhöht. Für jedes von der AIF Kapitalverwaltungs-AG verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach der Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Das Investmentvermögen Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird über Eigen- und Fremdmittel finanziert¹⁹.

2.3.4 Überblick über die Fondsgesellschaft²⁰

Die Gesellschaft will den Anlegern sowohl einen langfristigen Vermögensaufbau als auch - nach vollständiger Zahlung der Einlage - laufende Erträge durch Beteiligung an den von ihr bei planmäßigem Verlauf erwirtschafteten Liquiditätsüberschüssen ermöglichen. Zur Erreichung der Anlageziele plant die Gesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 57,50% des Gesamtinvestitionsvolumens (ohne Agio) in Gewerbeimmobilien, zu mindestens 0,75% in US-Wohnimmobilien, zu mindestens 1,50% in Photovoltaikanlagen, zu mindestens 0,25% in Edelmetalle (Gold, Silber, Platin), bis zu 10,00% in Wohnimmobilien, bis zu 10,00% in Publikums-AIF, bis zu 10,00% in Spezial-AIF, bis zu 10,00% in Geldmarktinstrumente und bis zu 20,00% in Bankguthaben zu investieren. Die Investitionen sollen schrittweise entsprechend dem Mittelzufluss aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorgenommen werden.

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

2.3.5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

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

¹⁹ S. Seite 16, Leveragequote

²⁰ Vgl. a. Seite 27 ff., 2.1 Grundlagen der Gesellschaft

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

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

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



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

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

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

Der weitere Erfolg der Gesellschaft wird u.a. von Entwicklung der im Portfolio befindlichen Assets und den weiteren Einzahlungen des Eigenkapital abhängen. Die Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre ermöglichte einerseits eine günstige Finanzierung von Immobilien-Assets, andererseits stärkte dies die Nachfrage nach Immobilien mit der Konsequenz steigender Marktpreise beim Zukauf. Derzeit zeichnet sich in Folge der deutlich gestiegenen Inflation und der Ukraine-Krise ein deutlicher Anstieg der Zinsen ab. Gleichzeitig bewegen sich die Baukosten, auch bedingt durch die vorherrschende Materialknappheit, weiterhin auf hohem Niveau. Die Gesellschaft wird die geänderten Rahmenbedingungen in die Entscheidungsfindung bei Investitionen und Desinvestitionen berücksichtigen. Aktuell ist das Zinsänderungsrisiko der Gesellschaft als gering einzustufen. Daneben besteht die Möglichkeit, dass die Mehreinnahmen durch Indexierung der Mietverträge die Zinssteigerung überkompensieren.

Kontrollverfahren

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

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

Interne Revision

Die interne Revision ist neben dem internen Kontrollsystem (IKS) und dem Risikomanagementsystem (RMS) Bestandteil des internen Überwachungssystems einer auf dem Prozessmanagementsystem (PMS) basierenden ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und unterstützt den Vorstand bei seiner originären Überwachungsaufgabe. Die Verantwortung für die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Revision obliegt dem Vorstand. Die AIF Kapitalverwaltungs-AG hat die interne Revision auf die Dornbach GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft ausgelagert. Die interne Revision ist dem Vorstand unmittelbar unterstellt und berichtspflichtig. Die Aufbauorganisation der Revision folgt den Beschlüssen des Vorstands. Unbeschadet dessen kann der Vorsitzende des Aufsichtsrats unter Einbeziehung des Vorstands direkt bei dem Leiter der Internen Revision Auskünfte einholen. Der Vorstand hat weiterhin als internen Ansprechpartner einen Revisionsbeauftragten ernannt. Diese Funktion hat aktuell der Head of Risk Management inne.

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden durch die interne Revision u.a. Konzeption, Portfoliomanagement, Informationstechnologie, Risikomanagement, Compliance-Management, Recht, Anlegerverwaltung, Personal, Interessenkonfliktmanagement, Auslagerungscontrolling und Geldwäscheprävention geprüft. Im Rahmen der Prüfung gab es keine wesentlichen Feststellungen. Die Hinweise der internen Revision wurden umgehend umgesetzt.

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

Interessenskonfliktmanagement

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

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

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

4 Tätigkeitsbericht

4.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Gesellschaft sowohl unmittelbar als auch mittelbar über den mehrheitlichen Erwerb von Kommanditanteilen (i.d.R. > 90,00%) an Immobilienobjektgesellschaften durch und weist diese unter den Sachanlagen und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen der Gesellschaft aus²¹. Im Jahr 2019 wurde erstmal eine Beteiligung an einem Spezial AIF sowie Beteiligungen an Objektgesellschaften mit einer Beteiligungshöhe von unter 90 % eingegangen. Im Unternehmensverbund werden die inländischen Immobilien-investitionen gemeinschaftlich als unmittelbare Investitionen dargestellt.

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgten 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 im laufenden Geschäftsjahr 2022 zwei im Bau befindliche Lebensmittelmärkte in Ebhausen und Neuss für insgesamt rund EUR 13,20 Mio. erworben. Die Objekte sind jeweils 15 Jahre an die Einzelhändler Netto Marken-Discount AG & Co. KG (Ebhausen) und die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Neuss) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 7 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Die Objekte sollen bis Mitte 2022 bzw. Ende 2023 an die Beteiligungsgesellschaft übergehen.

Zum Geschäftsjahresende 2021 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 2.756 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 53,12 Mio. (VJ: EUR 54,40 Mio.) an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Im Berichtsjahr haben insgesamt 27 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 596,50 (1,10%) das Gesellschaftsverhältnis gekündigt. Darüber hinaus haben insgesamt 38 Treugeber ihr Kommanditkapital um nominal TEUR 679,87 (1,25%) reduziert.

Vom gezeichneten Kapital waren zum 31.12.2021 rund EUR 40,49 Mio. (VJ: EUR 38,00 Mio.) eingezahlt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich planmäßig auf nominal EUR 12,63 Mio. (VJ: EUR 16,40 Mio.) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern (Treugebern) vereinbarten Einzahlungsvarianten über die voraussichtlich kommenden 9 Jahren zugehen.

²¹ S. hierzu Seite 6 ff., Jahresabschluss sowie Seite 27 f., Lagebericht (Vermögenslage)

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich das eingezahlte Kapital durch Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber im Saldo um EUR 2,49 Mio. auf EUR 40,49 Mio. (VJ: EUR 38,00 Mio.) erhöht. Unter Hinzurechnung der von der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nominal aufgenommenen Darlehen i.H.v. EUR 6,20 Mio. beläuft sich das der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zur Verfügung stehende Investitionskapital auf EUR 46,69 Mio. und unter Hinzurechnung der über die Immobilienobjektgesellschaften aufgenommenen Darlehen i.H.v. nominal EUR 5,20 Mio. das dem Unternehmensverbund zur Verfügung stehende Gesamtinvestitionskapital auf EUR 51,89 Mio. (VJ: EUR 50,30).

Investitionskapital	2021	in %
eingezahltes Kapital	40.494.064,19	78,03%
Darlehen Direkterwerbe nom.	6.200.000,00	11,95%
Investitionskapital	46.694.064,19	89,89%



Investitionskapital	2021	in %
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	5.200.000,00	10,02%
Gesamtinvestitionskapital	51.894.064,19	100,00%

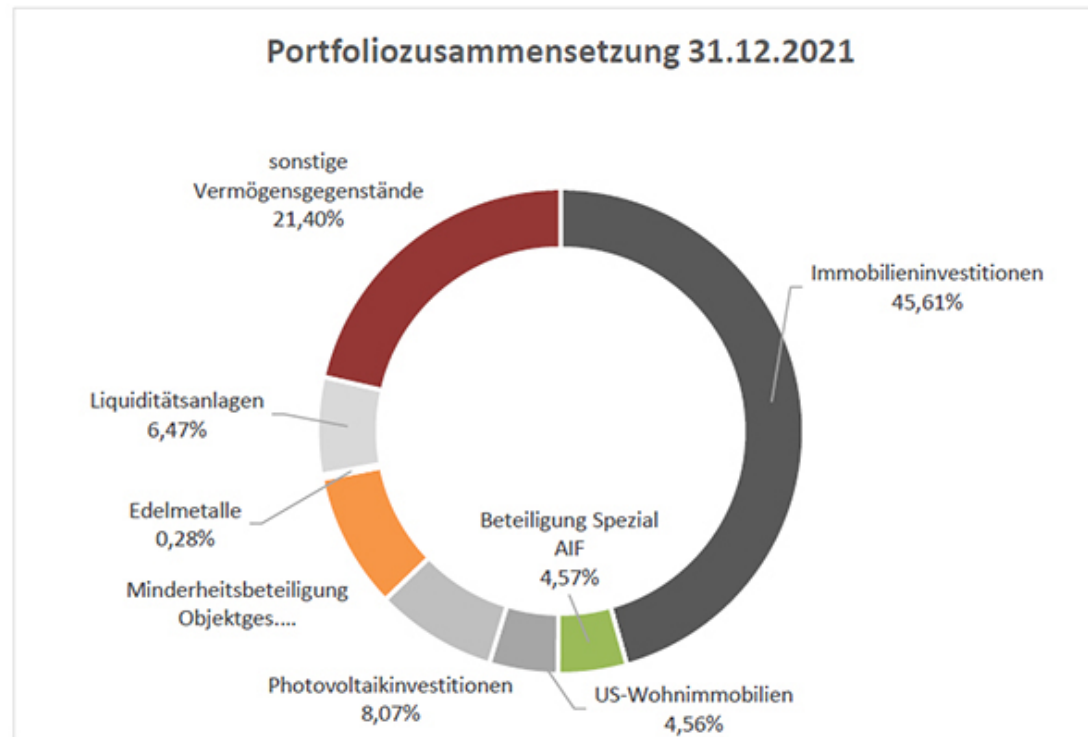
Zum 31.12.2021 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft ein Vermögen i.H.v. EUR 51,90 Mio.²² (VJ: EUR 51,25 Mio.), wovon EUR 9,38 Mio. auf die Beteiligungswerte der inländischen Immobilienobjektgesellschaften (Mehrheitsbeteiligung) entfallen.

Das, einschließlich der von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen, vom Unternehmensverbund verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2021 auf EUR 55,48 Mio. (VJ: 54,80 Mio.). Das Vermögen des Unternehmensverbundes setzt sich aus direkten Immobilieninvestitionen (einschließlich Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften) i.H.v. EUR 25,30 Mio. (VJ: EUR 24,62 Mio.), Beteiligung an einer US-amerikanischen Immobiliengesellschaft i.H.v. EUR 2,53 Mio. (VJ: EUR 2,06 Mio.), Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. EUR 5,01 Mio. (VJ: EUR 4,47 Mio.), Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. EUR 4,48 Mio. (VJ: EUR 2,91 Mio.), Beteiligung an einem Spezial AIF i.H.v. EUR 2,54 Mio. (VJ: EUR 3,57 Mio.), Goldbarren i.H.v. EUR 153,69 Tsd. (VJ: EUR 148,53 Tsd.) und Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 3,59 Mio. (VJ: EUR 2,66 Mio.) zusammen. Des Weiteren stehen der Gesellschaft noch ausstehende Einlagen i.H.v. bewertet EUR 10,76 Mio.²³ (VJ: EUR 13,59 Mio.) zu.

Portfoliozusammensetzung 31.12.2021	Anspar FLEX Fonds 3	Immobilien-Objekt-Gesell.	Gesamt-Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	13.030.000,00	12.272.095,49	25.302.095,49	45,61%
US-Immobilien	2.531.310,33		2.531.310,33	4,56%
Minderheitsbeteiligung	5.014.429,83		5.014.429,83	9,04%
Immobilien-Objektgesellschaften				
Photovoltaikinvestitionen	4.475.000,00		4.475.000,00	8,07%
Edelmetalle	153.694,71		153.694,71	0,28%
Beteiligung Spezial AIF	2.536.605,62		2.536.605,62	4,57%
Liquiditätsanlagen	2.991.166,70	600.789,55	3.591.956,25	6,47%
Sonstige Vermögensgegenstände	11.789.971,33	83.478,05	11.873.449,38	21,40%
davon ausstehende Einlagen 10.756.381,86				
Summe Vermögen	42.522.178,52	12.956.363,08	55.478.541,60	100,00%
Schulden	-6.387.798,34	-3.577.559,92	-9.965.358,26	
Nettoinventarwert	36.134.380,18	9.378.803,16	45.513.183,34	

²² S. Seite 13 f., Vermögensübersicht

²³ S.a. Seite 9 ff., IV. Angaben zur Bilanz



Unter Berücksichtigung der Neubewertung des Anlagevermögens und der sonstigen Vermögensgegenstände sowie den Kapitaleinzahlungen der Treugeber hat sich das Vermögen der Gesellschaft ggü. dem Vorjahr um EUR 0,65 Mio. auf EUR 51,90 Mio. erhöht. Während sich im gleichen Zeitraum die Schulden der Gesellschaft auf EUR 6,39 Mio. leicht erhöhten und der Nettoinventarwert zum 31.12.2021 um EUR 0,37 Mio. auf insgesamt EUR 45,51 Mio. gestiegen ist²⁴.

Unter der Voraussetzung marktüblicher Konditionen sind Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 60,00% des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich²⁵. Für die Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v nominal EUR 6,20 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2021 beläuft sich der Darlehensstand auf EUR 5,51 Mio. und das prozentuale Verhältnis der Darlehen zum Nettoinventarwert (Leveragequote) auf 12,15%.

Immobilieninvestitionen Deutschland

Zum 31.12.2021 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft insgesamt vier Einzelhandelsimmobilien sowie 2 gemischt genutzte Immobilien²⁶ mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund EUR 25,30 Mio. (VJ: 24,62 Mio.). Daneben ist die Gesellschaft mit einer Minderheitsbeteiligung an 2 Immobilienobjektgesellschaft beteiligt.

²⁴ Vgl. a. Seite 13 f., Vermögensübersicht

²⁵ S. a. Seite 16, Leverage sowie Gesamthöhe des Leverage

²⁶ Zu den Immobilien s. a. Seite 20 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

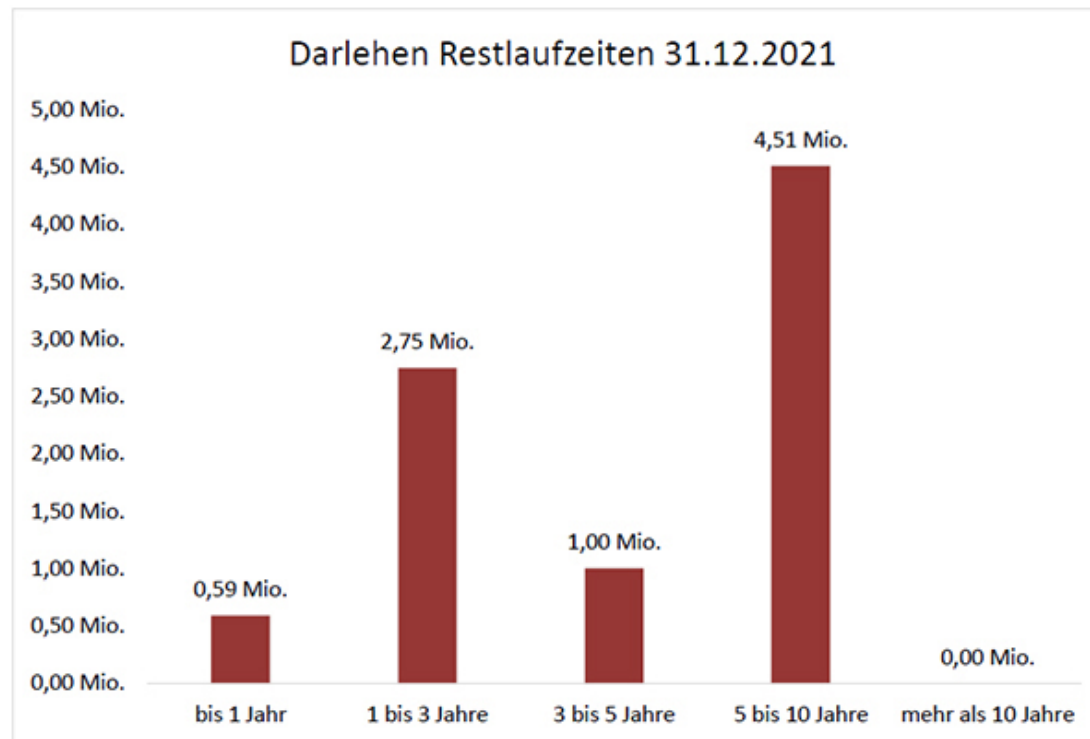


Für die Finanzierung der direkt bzw. indirekt - über mehrheitliche Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften - durchgeführten Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft im Unternehmensverbund unmittelbar Darlehen i.H.v. nominal EUR 6.200.00,00 und über Objektgesellschaften Darlehen i.H.v. nominal EUR 5.200.000,00, in Summe EUR 11.400.000,00 aufgenommen.

Zum 31.12.2021 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 5.507.993,79 bzw. auf EUR 3.333.263,22, insgesamt auf EUR 8.841.257,01 (VJ: EUR 9.227.039,46) und die Tilgungsleistungen auf EUR 692.006,21 (11,16%) bzw. auf EUR 1.866.736,78 (35,90%), insgesamt auf EUR 2.558.742,99 (22,45%).

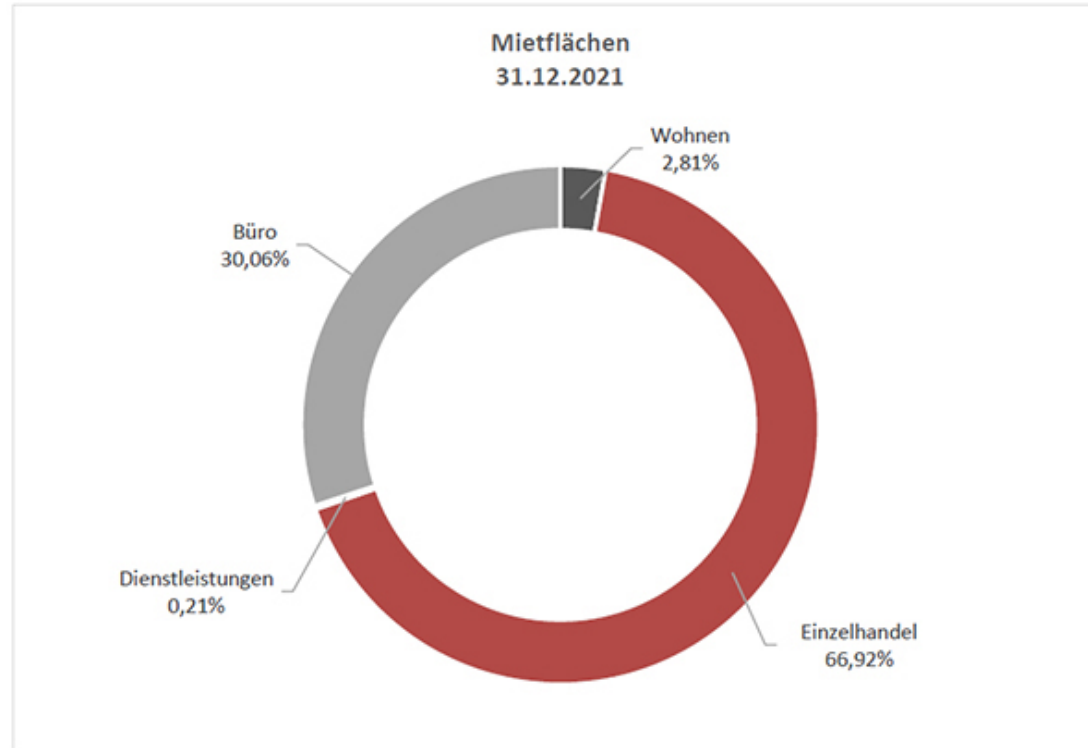
Die Tilgung der Darlehen erfolgt im Wesentlichen annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 3,19% p.a. zzgl. ersparter Zinsen, der über den jeweils festgelegten Festschreibungszeitraum vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 2,31% p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2021 bestehenden Restlaufzeiten betragen bis zu 6,75 Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen beträgt rund 3,5 Jahre.

	Darlehen nominal in EUR	Darlehensstand 31.12.2021 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in%
Direkterwerbe	6.200.000,00	5.507.993,79	692.006,21	11,16%
Immobilienobjektgesellschaften	5.200.000,00	3.333.263,22	1.866.736,78	35,90%
Summe	11.400.000,00	8.841.257,01	2.558.742,99	22,45%





Zum Geschäftsjahresende 2021 bewirtschaftet die Gesellschaft, einschließlich der in Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung gehaltenen Immobilien, insgesamt rund 15.140,96 m² überwiegend an Einzelhändler und Büronutzer vermietete Gewerbemietflächen und rund 426 m² an Wohnmietflächen.



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

Zum 31.12.2021 beträgt der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand 99,45%.

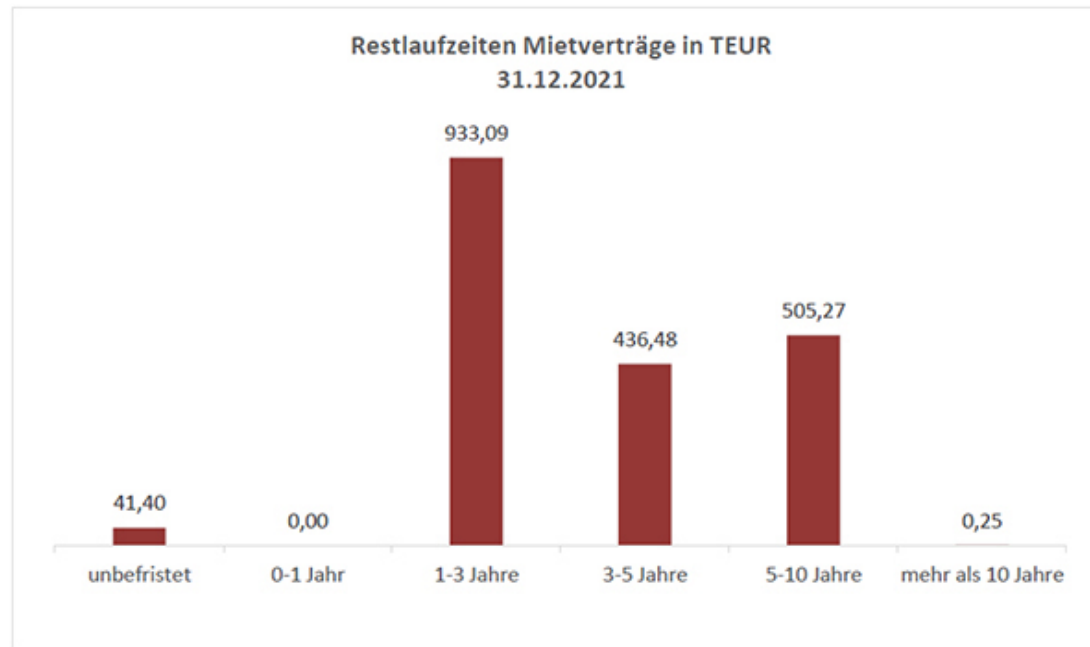


Vermietungsstand	Mietfläche in m ²	Verm.-Quote
Wohnmietflächen	426	100,00%
Gewerbemietflächen	14.715	99,43%
Summe	15.141	99,45%

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2021 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund EUR 1,92 Mio., wovon rund TEUR 41,40 auf die mit den im Objekt Lütjenburg unbefristet abgeschlossenen Wohnmietverträge entfallen.

Sollmieten	EUR p.a.	in %
Wohnmieten	41.400,00	2,16%
Gewerbemieten	1.873.637,67	97,76%
Sonstige Mieten/Pachten	1.460,04	0,08%
Summe	1.916.497,71	100,00%

Aus dem Erwerbsvorgang des Objektes „Chemnitz“ stehen dem Verkäufer bis April 2021 anteilige Mieterlöse zu. Im Geschäftsjahr 2021 beliefen sich diese auf TEUR 138,91 (VJ: TEUR 416,72).



Zum Geschäftsjahresende 2021 bestehen keine abgeschlossenen Mietverträge mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In Höhe von rund TEUR 933,09 weisen die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Mietverträge zum Geschäftsjahresende Restlaufzeiten zwischen 1 und 3 Jahren und i.H.v. TEUR 436,48 bzw. i.H.v. TEUR 505,52 von mehr als 3 bzw. 5 Jahren auf.

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

US-Wohnen

Der anteilige Verkehrswert des von der Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen Anteils beläuft sich auf rund EUR 2,53 Mio. (Vj.: EUR 2,06 Mio.).

Zur Durchführung der Investitionen in US-Wohnimmobilien²⁷ hat sich die Gesellschaft - zusammen mit den Schwestergesellschaften Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG und Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L. - an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC, Houston mit USD 1,39 Mio. (19,88%) bzw. EUR 1,13 Mio.²⁸ beteiligt. Die FLEX Fund Real Estate Holding LLC betreibt die in der Metropolregion gelegene Apartmentanlage „Pearland Town Center“ mit insgesamt 172 Apartments und einer Mietfläche von insgesamt 14.080 m2. 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.

²⁷ zu den US-Investitionen s. a. Seite 24 f., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

²⁸ Wechselkurs 31.12.2021: EUR/USD 1,1326; Quelle: Deutsche Bundesbank

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
Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG i.L.	19,88%	1.391.668,80
Summe	100,00%	7.000.000,00

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 der Verkaufsgewinns) des 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.

Der anteilige Verkehrswert an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC gehaltenen Anteils beläuft sich auf rund EUR 2,53 Mio. (Vj.: EUR 2,06 Mio.). Weitere Investitionen in US Wohnen sind aktuell nicht vorgesehen.

Fondsbeteiligungen

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 45,85 % an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Im Mai 2019 hat sich die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG an einem in der Rechtsform einer geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Immobilien-Spezial-AIF, der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Dieser ist wiederum mittelbar an einer Gewerbeimmobilie in Sindelfingen über die Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH) beteiligt. Hier sollen der Beteiligungsgesellschaft zukünftige jährliche Ausschüttungen zufließen, was im Jahr 2021 nicht geschehen ist.

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

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

Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 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 Modemietern 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 Modemietern 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 begrenztem 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 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 besseende 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.

Photovoltaik-Investitionen

Mit dem Erwerb vom 26.02.2021 der durch die beiden Mitgesellschafter Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co.KG i.L. und FLEX Fonds Capital GmbH in Höhe von insgesamt 34,90% an der FLEX Fund New Energy GmbH gehaltenen Anteile, führt die Gesellschaft ihre Investitionen in Photovoltaik²⁹ über eine hundertprozentige Tochtergesellschaft durch.

Zum 31.12.2021 ist die Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit 100,00% am Stammkapital i.H.v. EUR 25.000,00 der FLEX Fund New Energy GmbH beteiligt und hat weitere EUR 3.720.780,00 in die Kapitalrücklage der FLEX Fund New Energy GmbH zur Finanzierung der Photovoltaikinvestitionen eingestellt.

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

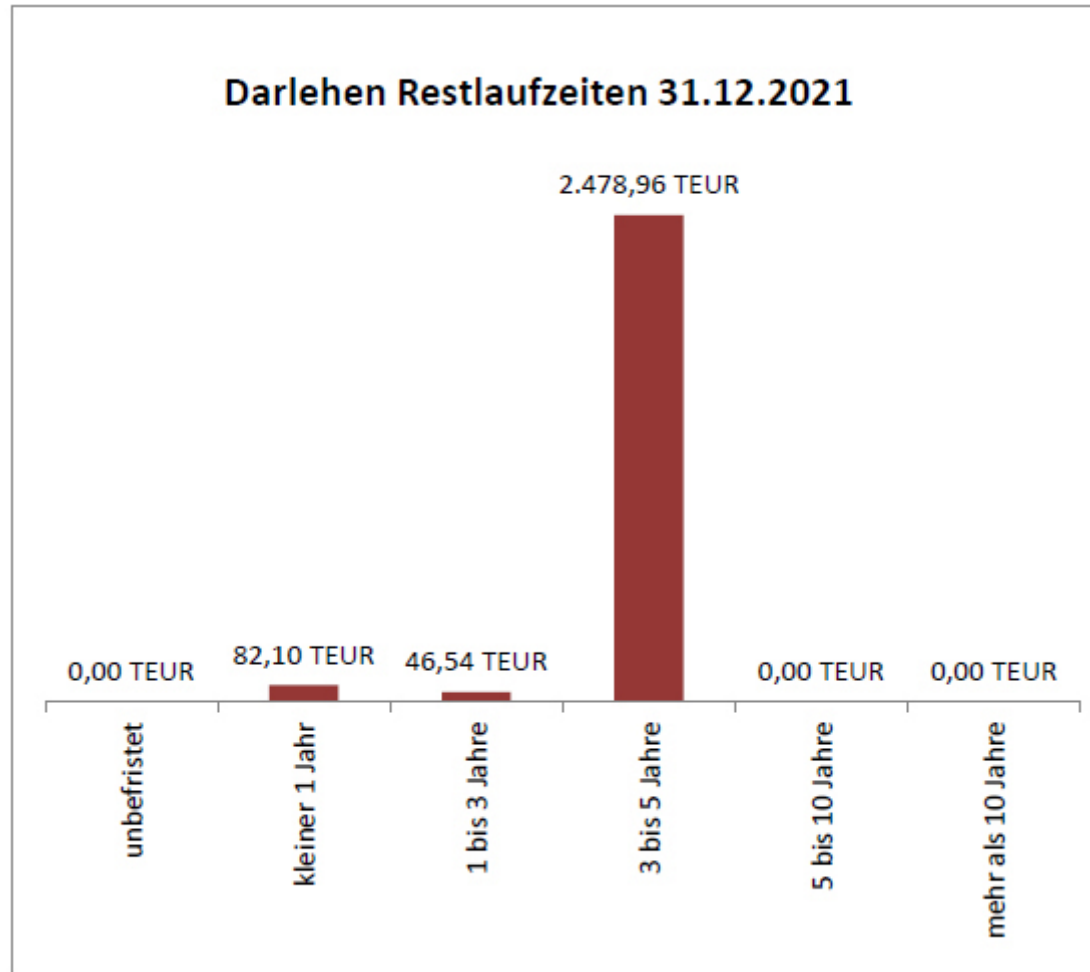
Zur Finanzierung der Investitionen hat die FLEX Fund New Energy GmbH mittelbar Darlehen i.H.v. nominal EUR 1.256.000,00 über die FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG bei der Umweltbank AG und über die TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG EUR 6.050.000,00 bei der Landessparkasse zu Oldenburg aufgenommen.

Während des abgeschlossenen Geschäftsjahres konnten nominale Darlehen der FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG i.H.v. 852.000,00 EUR bzw. FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG i.H.v. 28.000,00 EUR zurückgeführt werden. Des Weiteren konnten für auslaufende Darlehen, insbesondere mit der Landessparkasse zu Oldenburg, neue Zinsfestschreibungen zu günstigeren Konditionen bis ins Jahr 2026 vereinbart werden.

Vor diesem Hintergrund belaufen sich die Darlehensstände zum 31.12.2021 auf insgesamt EUR 2.607.600,00. Die Rückführung der Darlehen erfolgt ratierlich bis maximal zum Ende des Geschäftsjahres 2026. Die mit den finanzierenden Banken vereinbarten Darlehenszinsen betragen zwischen 0,98% p.a. und 3,75% p.a., durchschnittlich 1,20% p.a..

²⁹ Zu den Photovoltaik-Investitionen s. a. Seite 13 f., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

Darlehensnehmer	Darlehen nominal	Darlehensstand 31.12.2021	Tilgung	Tilgung in %
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	1.284.000,00	368.040,00	915.960,00	71,34%
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	852.000,00	0,00	852.000,00	100,00%
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	6.050.000,00	2.239.560,00	3.810.440,00	62,98%
Summe	8.186.000,00	2.607.600,00	5.578.400,00	68,15%



Im Berichtsjahr 2021 lag die Stromproduktion in Summe mit 4.962,55 MWh rund 4,94% unter dem erwarteten Anlagenenertrag von insgesamt 5.220,24 MWh.

Im Berichtsjahr hat die FLEX Fund New Energy GmbH Umsatzerlöse i.H.v. TEUR 33,27 (VJ: TEUR 33,27), Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 283,15 (VJ: TEUR 248,64) und einen Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 250,89 (VJ: TEUR 194,26) erzielt. Die Verkehrswerte der Photovoltaik-Anlagen wurden mit rund EUR 8,33 Mio. (VJ: EUR 8,94 Mio.) ermittelt.

Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften

Im Jahr 2019 konnte die Gesellschaft mit dem Erwerb einer mittelbaren Beteiligung an 2 Immobilienobjektgesellschaften in Höhe von 37,60% an dem Nahversorgungszentrum Elsach Center in Bad Urach das derzeit zu verwaltende Portfolio im Investitionssegment „Gewerbeimmobilien“ weiter ausbauen. Die zwei Beteiligungen bewirtschaften zum Geschäftsjahresende 2021 eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 10.908,06 m², welche überwiegend im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor vermietet sind. Der flächenbezogene Vermietungsstand zum 31.12.2021 beträgt 97,01%.

Durch den coronabedingten zweiten Lockdown wurden zu Beginn des Jahres 2021 erneut von einigen Mietern Anfragen bezüglich Mietverhandlungen und Mietreduzierungen gestellt, welche teilweise gewährt wurden.

Vermietungsstand	Mietfläche in m ²	Verm.-Quote
Wohnmietflächen	556,43	53,18%
Gewerbemietflächen	10.351,63	99,37%
Summe	10.908,06	97,01%

Die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossen Vertragsmieten für das Elsach Center betragen rund EUR 1,45 Mio., wovon EUR 1,40 Mio. auf Gewerbemietflächen entfallen.

Edelmetalle

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft 3 kg Gold zu Anschaffungskosten von EUR 118.022,73 erworben. Der Wert zum 31.12.2021 wurde mit EUR 153.694,71 festgestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Neben Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien, US-Wohnimmobilien, Photovoltaik-Anlagen und die Beteiligung an dem Spezial AIF sowie Edelmetalle stellen insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. nominal EUR 12,63 Mio. (VJ: EUR 16,40 Mio.) die konzeptgemäß der Gesellschaft in den kommenden bis zu 9 Jahren 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 10,76 Mio.³⁰ (VJ: EUR 13,60 Mio.) bewertet. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2021 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensaufstellung berücksichtigt.

4.2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen bzw. nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. insgesamt EUR 118.037,29 (VJ: EUR 210.073,13) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. EUR -256.569,75 (VJ: EUR 464.878,14) für die unmittelbar aufgenommenen Darlehen ein operatives Ergebnis i.H.v. EUR ./ 37.679,53 (VJ: EUR ./ 89.672,19) erwirtschaftet³¹.

³⁰ S.a. Seite 9 ff., IV. Angaben zur Bilanz

³¹ S. hierzu auch Seite 7 f., Gewinn- und Verlustrechnung und Seite 32 ff., Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

Das von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften und Beteiligungen im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich nach Abzug der von den Immobilienobjektgesellschaften insgesamt geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. EUR 103.925,68 (VJ: EUR 111.982,07 und der Tilgungsleistungen i.H.v. EUR 260.288,16 (VJ: EUR 252.231,77 und zzgl. der anteiligen operativen Ergebnisse der Immobilienobjektgesellschaften (Minderheitsbeteiligung) i.H.v. EUR 177.008,51 (VJ: EUR 0,00) und zzgl. des operativen Ergebnisses der Flex Funds New Energy GmbH i.H.v. EUR 253.885,16 (VJ: EUR 0,00) auf in Summe EUR 735.028,18 (VJ: EUR 393.003,43).

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante und von der Gesellschaft einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 331.389,61 (VJ: EUR ./ 44.257,73).

Operatives Ergebnis in EUR	2021
Erträge	
Erträge aus Sachwerten	1.381.739,80
Zinsen und ähnliche Erträge	365.959,04
davon Beteiligungserträge	365.959,04
sonstige betriebliche Erträge	44.989,87
Summe der Erträge	1.792.688,71



Operatives Ergebnis	2021
in EUR	
Aufwendungen	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-116.953,83
Bewirtschaftungskosten	-446.443,09
Verwaltungsvergütung	-541.908,01
Verwahrstellenvergütung	-35.755,99
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-48.246,23
Erbbauzinsen & ähnliche Aufwendungen	0,00
Sonstige Aufwendungen	-619.085,24
davon Initialkosten	-151.568,07
davon investitionsnahe Aufwendungen	-6.819,30
Summe der Aufwendungen	-1.808.392,39
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)	-15.703,68
Zinsen aus Kreditaufnahmen	116.556,61
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	100.852,93
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	322,00
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	-40.672,08
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	6.819,30
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	151.568,07
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	118.037,29
Zinsaufwand Darlehen	-116.556,61
Nachvaluierung/Tilgung Darlehen (salutiert)	-140.013,14
Kapitaldienst	-256.569,75
Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)	-37.679,53
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften	
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur)	-365.959,04
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesell./Beteiligungen	735.028,18
Ergebnis Objektgesellschaften	369.069,14
Ergebnis aus operativer Tätigkeit (Unternehmensverbund)	331.389,61

Cash-Flow

Der von der Gesellschaft einschließlich der Immobilienobjektgesellschaften (Mehrheitsbeteiligungen) im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erzielte Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt TEUR 943,26 war insbesondere durch die Auszahlungen für Investitionen i.H.v. TEUR 1.568,77, durch die der Platzierungsphase nachgelagerten Initialkosten i.H.v. insgesamt TEUR 150,59 sowie den fortlaufenden Ein- u. Auszahlungen von Kommanditkapital i.H.v. TEUR 2.491,52 geprägt. In Summe haben sich die Kassenbestände im Unternehmensverbund ggü. dem Vorjahr um TEUR 943,26 auf insgesamt TEUR 3.628,08 deutlich erhöht.



Cash-Flow	2021
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	331.389,61
sonstige Erträge & Aufwendungen	-28.900,54
Ein- & Auszahlungen Working Capital/Beteiligungen	-13.957,78
Summe Liquiditätsabführungen	-42.858,32
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-1.568.773,30
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-150.588,07
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-1.719.361,37
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.491.518,98
Auszahlungen Ausschüttungen/Entnahmen	-191.825,23
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	74.395,43
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	2.374.089,18
Darlehensaufnahmen	0,00
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	0,00
Anfangsbestand Barmittel und Barmitteläquivalente	2.684.821,81
Summe Ein- & Auszahlungen	943.259,10
Endbestand Barmittel und Barmitteläquivalente	3.628.080,91

Ausschüttungen

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

Im Hinblick auf das von der Gesellschaft im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis i.H.v. EUR 331.389,61 (VJ: EUR 44.257,73) wird die Geschäftsführung im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung vorschlagen, keine weiteren Ausschüttungen für das Jahr 2021 vorzunehmen. Für das Jahr 2021 wurden ab Januar wieder Auszahlungen in Höhe von 1,25 % auf die ausschüttungsberechtigten Anteile vorgenommen. Für das laufende Jahr 2022 gehen wir unter Berücksichtigung einer sich verbessernden Ertragslage aufgrund der umfassenden Investitionen von sich stetig verbessernden Ergebnissen und ggf erhöhten Ausschüttungen aus.

4.3 Risiken

Risikoprofil

Bei einer Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Im Extremfall - vor allem wenn die verschiedenen Risikofaktoren kumuliert auftreten - kann das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

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

Marktrisiko

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

Ferner bestehen zum Berichtsstichtag noch in geringem Umfang Währungsrisiken aus der Abwicklung der US-Investments.



Photovoltaik-Anlagen

Die Stromproduktion der Photovoltaik-Anlagen hängt überwiegend von den regionalen Wetterbedingungen, u. A. den Sonnenstunden an den Standorten der Photovoltaik-Anlagen, ab. Das technische Risiko der Anlagen (Defekte) ist als gering einzustufen.

Bewertungsrisiko

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen. Um diesem entgegenzuwirken hat die KVG eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die die Vorgaben des KAGB präzisiert. Im Geschäftsjahr wurde die Bewertung durch einen unabhängigen Bewerter vorgenommen.

Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

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

Bonitäts- und Adressausfallrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

4.4 Ausblick

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend (Anspar-Fonds), ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft der fortgesetzten Investitionsphase sowie dem weiteren Ausbau des Anlageportfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlicher Belastungen auch im Jahr 2022 geprägt. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen sowie des aktuellen Anstiegs der langfristigen Fremdkapitalzinsen, 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 Ebhausen und Neuss für insgesamt rund EUR 13,20 Mio. erworben. Die Objekte sind jeweils 15 Jahre an die Einzelhändler Netto Marken-Discount AG & Co. KG (Ebhausen) und die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Neuss) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 7 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Die Objekte sollen nach Fertigstellung bis Mitte 2022 bzw. Ende 2023 an die Beteiligungsgesellschaft übergehen.

Weitere renditebringende Investitionen werden laufend geprüft, um so bald weitere Zahlungen der Treugeber eingehen, diese zielgerichtet zu investieren. Im laufenden Geschäftsjahr 2022 finden aktuell Auszahlungen von 1,25 % auf das ausschüttungsberechtigte Kapital statt. Hier bleibt aber die weitere wirtschaftliche Entwicklung unserer Mieter und Beteiligungsgesellschaften/Fondsbeteiligungen abzuwarten. Wir prüfen aktuell eine mögliche Erhöhung der laufenden Auszahlungen auf 1,75 %.

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 3 geschlossene Investment 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 vom 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 Ukrainer-Krise und des Anstiegs der langfristigen Fremdkapitalzinsen auf die Beteiligungsgesellschaft können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgesehen werden.

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



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

Schorndorf/Winterbach, am 16.05.2022

Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

Jörg Schielein

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment 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 3 geschlossene Investment 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 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Schorndorf, 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 25. Juni 2021

*KMS GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*



Stuttgart

Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer

Philipp Lupp, Wirtschaftsprüfer

Baker Tilly GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Hamburg

Martina Hertwig, Wirtschaftsprüferin

Christian Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

14.09.2022

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am:

14.09.2022