

Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG

Winterbach (vormals: Schorndorf)

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

1 BILANZ zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Investmentanlagevermögen		
1. Sachanlagen	8.238.506,76	8.204.926,29
2. Anschaffungsnebenkosten	2.100.947,36	394.681,00
3. Beteiligungen	18.008.621,00	24.835.143,56
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	12.141.249,92	5.736.755,07
5. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	29.363,80	34.325,36
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.868.993,37	3.310.384,14
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	3.193.268,19	5.409.057,90
d) Andere Forderungen	2.545,73	3.019,82
	7.094.171,09	8.756.787,22
6. sonstige Vermögensgegenstände	56.906,20	25.088,09
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	13.452,16
Summe Aktiva	47.640.402,33	47.966.833,39

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rückstellungen	92.757,66	39.168,29
2. Kredite	1.722.656,04	1.745.324,64

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	296.190,26	392.537,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten	13.057,80	37.019,40
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	66.490.977,22	66.141.037,19
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.092.203,47	1.594.753,82
c) Verlustvortrag	-21.781.017,79	-21.992.518,09
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-286.422,33	9.510,53
Summe Passiva	47.640.402,33	47.966.833,39

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	730.470,03	588.243,27
b) Zinsen und ähnliche Erträge	567.477,00	650.120,21
c) sonstige betriebliche Erträge	16.969,80	244.876,35
Summe der Erträge	1.314.916,83	1.483.239,83
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-96.286,03	-40.714,13
b) Bewirtschaftungskosten	-203.542,21	-105.101,52
c) Verwaltungsvergütung	-596.052,39	-559.421,99
d) Verwahrstellenvergütung	-35.729,00	-39.357,94
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-55.649,14	-54.793,10
f) Sonstige Aufwendungen	-639.080,39	-674.340,62
Summe der Aufwendungen	-1.626.339,16	-1.473.729,30
3. Ordentlicher Nettoertrag	-311.422,33	9.510,53
4. Veräußerungsgeschäfte		



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Realisierte Gewinne	25.000,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	25.000,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-286.422,33	9.510,53
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.295.080,47	3.687.154,79
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-130.269,32	-2.030.989,49
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-44.613,00	-61.411,48
	1.120.198,15	1.594.753,82
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	833.775,82	1.604.264,35

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 353 Abs. 4 Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), weiteren freiwilligen Angaben des Kapitalanlagegesetzbuches 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.

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

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



Das Sachanlagevermögen wird unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 20 KARBV mit dem Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 30 KARBV im Ertragswertfahren ermittelt. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte die Folgebewertung durch einen externen Bewerter. Die Ankaufsbewertung erfolgte durch einen externen Bewerter.

Die Anschaffungsnebenkosten der direkt gehaltenen Immobilien werden unter einem separaten Bilanzposten ausgewiesen und nicht in den Wert des jeweiligen Vermögensgegenstandes mit einbezogen und gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 KAGB über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, höchstens über die Laufzeit von 10 Jahren, linear abgeschrieben. Die Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter einem gesonderten Posten (Abschreibung Anschaffungsnebenkosten) im nicht realisierten Ergebnis zu erfassen.

Die Beteiligungen nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV werden unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 32 KARBV gemäß den Grundsätzen marktüblicher Bewertungsstandards (IDW S1) ermittelt. Für Sachanlagevermögen in Immobilien-Beteiligungsgesellschaften (Objektgesellschaften) gelten die Bewertungsstandards für direkt gehaltenes Sachanlagevermögen. Es werden die gesamten Zahlungsüberschüsse eines Unternehmens erfasst und diskontiert. Die Ankaufsbewertung erfolgte durch einen externen Bewerter. Dieser wählt das Bewertungsverfahren und begründet seine Entscheidung. Die Folgebewertung erfolgt durch einen externen Bewerter. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der Nettowert gemäß Vermögensübersicht. Der darin angesetzte Wert der Immobilie ist durch den zuletzt vom externen Bewerter festgestellten Verkehrswert bzw. durch den Kaufpreis zu ersetzen. Der Wertansatz der anderen Vermögensgegenstände sowie der Schulden erfolgt nach den Bewertungsvorschriften des KAGB.

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

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

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

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

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

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

Die laufende Buchführung wird in der funktionalen Währung EUR geführt. In Fremdwährung lautende Forderungen werden mit dem Mittelkurs oder zum Geldkurs nach § 27 Abs. 3 KARBV umgerechnet.

IV. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen beinhalten Forderungen gegenüber Gesellschaftern i.H.v. EUR 3.193.268,19 (VJ: EUR 5.409.057,90) und davon betragen die eingeforderten ausstehenden Einlagen zum Bilanzstichtag EUR 3.082.693,59 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

Die gesellschaftsrechtlichen Pflichteinlagen betragen EUR 67.698.155,00. Die im Handelsregister einzutragenden Pflichteinlagen i.H.v. bis zu 1,00 % der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

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

	Kapitalkonto I Pflichteinlage	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31. Dezember 2021	68.738.096,00	-21.983.007,56	-974.310,31	45.780.778,13
Korrektur aufgrund Ausscheiden				
Gesellschafter	-1.039.941,00	201.989,77	7.283,71	-830.667,52
Entnahmen			-240.151,18	-240.151,18
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-286.422,33		-286.422,33
31. Dezember 2022	67.698.155,00	-22.067.440,12	-1.207.177,78	44.423.537,10

Der Zugang an Entnahmen betrifft die während des Geschäftsjahres bis 31. Dezember 2022 entrichteten Auszahlungen i.H.v. EUR -240.151,18 (VJ: EUR -13.737,34).

Außenhaftung

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

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

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

	davon mit einer Restlaufzeit				
	Gesamtbetrag EUR	bis zu 1 Jahr EUR	mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
1. Kredite von Kreditinstituten	1.722.656,04	23.366,99	749.289,05	97.000,76	1.602.288,29
VJ:	1.745.324,64	22.668,60	1.722.656,04	772.656,04	950.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	296.190,26	296.190,26	0,00	0,00	0,00
VJ:	392.537,61	392.537,61	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	13.057,80	13.057,80	0,00	0,00	0,00
VJ:	37.019,40	37.019,40	0,00	0,00	0,00
Summen	2.031.904,10	332.615,05	749.289,05	97.000,76	1.602.288,29
VJ:	2.174.881,65	452.225,61	1.722.656,04	772.656,04	950.000,00

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen an ausgeschiedene Gesellschafter zu zahlende Abfindungsguthaben i.H.v. EUR 12.057,80 (VJ: TEUR 22,3).

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 1.722.656,04. Die Besicherung erfolgte durch Grundschulden auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke.

Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital EUR	Ergebnis 2022 EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	914.188,38	115.127,74
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großräschen 2 GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	1.079.377,27	64.441,77
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,49	3.466.412,00	73.449,41
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,00	1.590.388,23	149.143,08
Objektgesellschaft Alsdorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG Schorndorf	50,00	1.892,70	-107,30 ³⁾
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG, Schorndorf	56,40	2.932.648,77	86.342,77
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG, Schorndorf	56,40	6.185.167,35	184.992,79
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Stuttgart	51,54	5.937.803,74	406.006,51



Name und Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital EUR	Ergebnis 2022 EUR
Gewerbecenter Thüringen GbR, Schorndorf	29,47	2.598.221,47	121.940,03

⁹⁾ für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18.11. bis zum 31.12.2022.

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

Wesentliche sonstige Erträge	EUR
Ertrag Ausscheidensfälle	15.813,88
Wesentliche sonstige Aufwendungen:	
Rechts- und Beratungs- und Gutachterkosten	34.839,22
Haftungsvergütung	77.220,19
Verwaltungsgebühren GF Treuhand	75.389,38
Jahresabschlusskosten u. Steuerberatung	41.300,18
Treuhandvergütung	102.034,33
Finanzierungsvermittlung	112.140,00
Kosten für Bestandspflege	135.389,32

Der Posten Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 562.605,99 (Vorjahr EUR 650.120,21)

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 1.318.289,50 (inkl. Kosten i.H.v. EUR 163.036,91 die anteilig auf Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 2,89 % bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert.¹

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 596.052,39. Diese wurden der Gesellschaft in Rechnung gestellt. Überdies erhält die KVG keine performan- ceabhängigen Vergütungen. Vertraglich sind verschiedene Sondervergütungen vereinbart (Transaktionsvergütung, Fremdfinanzierungsvergütung und Vergütung für die Abwicklung von Baumaßnahmen Immobilien).

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

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

¹ siehe Seite 13f, Vermögenübersicht

VI. Sonstige Angaben

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist die GF Treuhand GmbH, Winterbach.

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Winterbach

Herr Heinz Centini, Winterbach

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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

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

VII. Zusätzliche Angaben

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

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

Vermögensübersicht zum 31.12.2022

	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke			
Alte Schmelze 22, 65201 Wiesbaden	3.930.000,00		
Lüderitzer Straße 25-27, 39576 Stendal	2.140.000,00		
Beethovenplatz 1, 45711 Datteln	1.950.000,00		
Summe Immobilien		8.020.000,00	17,62 %
II. Beteiligung an Gesellschaften			
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	0,00		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großräschen 2 GmbH & Co. KG	1.157.226,49		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	3.375.323,12		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	1.780.653,79		
Objektgesellschaft Alsdorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG	1.000,00		
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	1.765.663,92		
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	6.380.827,93		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften		14.460.695,25	31,77 %
2. Beteiligungen			
Gewerbecenter Thüringen GbR	477.851,62		
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	3.060.331,24		
Summe Beteiligungen		3.538.182,86	7,77 %
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben			
	12.141.249,92		
2. Geldmarktinstrumente			
	0,00		
3. Investmentanteile			
	0,00		



	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
4. Wertpapiere	0,00		
5. Gold	218.506,76		
Summe Liquiditätsanlagen		12.359.756,68	27,15 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Ausstehende Einlagen	3.193.268,19		
2. Forderungen aus dem Betrieb der Anlagen	29.363,80		
3. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften	3.868.993,37		
4. Zinsansprüche	0,00		
5. Anschaffungsnebenkosten	2.110.690,25		
6. Andere Vermögensgegenstände			
andere Sonstige Vermögensgegenstände	59.451,93		
Summe sonstige Vermögensgegenstände		9.261.767,54	20,35 %
Summe Vermögen		47.640.402,33	104,67 %
V. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	1.722.656,04		
davon besicherte Kredite 1.722.656,04			
2. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen	297.190,26		
3. Anderen Verbindlichkeiten	12.057,80		
Summe Verbindlichkeiten		2.031.904,10	4,46 %
VI. Rückstellungen			
Rückstellungen	92.757,66		
Summe Rückstellungen		92.757,66	0,20 %
Summe Schulden		2.124.661,76	4,67 %
VII. Nettoinventarwert (NAV)		45.515.740,57	100,00 %
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr		45.752.783,45	
Ø Nettoinventarwert 2022		45.634.262,01	

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	-286.422,33
2. Belastung auf Kapitalkonten	286.422,33
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	45.752.783,45
1. Entnahmen für das Vorjahr	-240.151,18
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-830.667,52
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-286.422,33
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.120.198,15
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	45.515.740,57

Das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres beinhaltet eine Neubewertungsrücklage von EUR 1.594.753,82.

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

	EUR
Mitarbeitervergütungen	1.668.165,45
davon feste Vergütung	1.373.165,45
davon variable Vergütung	295.000,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG	15
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	739.824,40



	EUR
davon Führungskräfte	739.824,40
davon andere Risktaker	0,00

Angaben zu Offenlegungs- und Taxonomieverordnung:

Dieser Fonds ist als Artikel 6 klassifiziert. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegende Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

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 31.12.2022 beläuft sich der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände der Gesellschaft auf insgesamt 57,16 % bezogen auf den Nettoinventarwert, wovon 17,62 % auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Immobilien, 31,77 % entfallen auf die von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und 7,77 % entfallen auf Beteiligungen an einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts.

Im letzten Geschäftsjahr erfolgten keine Änderungen an den Regelungen zum Liquiditätsmanagement i.S.d. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV.

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

Im Geschäftsjahr 2022 waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

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

Leverage ist nach der Definition des KAGB jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Das Höchstmaß an Leverage ist als Kennziffer in Relation zum Nettoinventarwert des Investmentgesellschaftsvermögens zu ermitteln.

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

Zum Stichtag 31.12.2022 beträgt der Leverage - nachdem die Gesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 3,77 %.

Leverage zum 31.12.2022

	in EUR	in %
verzinsliche Fremdkapital	1.722.656,04	3,77 %
Ø Nettoinventarwert 2022	45.634.262,01	

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 fließt in die Summe der nicht realisierten Gewinne ein, die Höhe der negativen Differenzen fließt in die Summe der nicht realisierten Verluste ein und aus dem Vergleich der Summenpositionen zum Ende des Geschäftsjahres mit den Summenpositionen zum Anfang des Geschäftsjahres werden die Änderungen ermittelt.

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

	EUR
Bewertung Abzinsung ausstehende Einlagen	294.387,42
Bewertung Verkehrswert OG Großräschen 2	19.644,48
Bewertung Verkehrswert OG Görlitz	35.895,81
Bewertung Verkehrswert OG Laichingen	49.049,20
Bewert. Verkehrsw. E&G Office I SAIF geschl. Investm. GmbH & Co. KG	209.254,88

	EUR
Bewertung Verkehrswert Gewerbecenter Thüringen	-70.269,32
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	73.655,01
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	519.613,20
Bewertung Verkehrswert Wiesbaden	40.000,00
Bewertung Verkehrswert Stendal	-60.000,00
Bewertung Verkehrswert Datteln	40.000,00
Bewertung Goldbarren	13.580,47
Bewertung Anschaffungsnebenkosten	-44.613,00
Summe	1.120.198,15

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

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

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert ²
	EUR	EUR
2020	45.666.370,45	6.490,33
2021	45.752.783,45	6.656,10
2022	45.515.740,57	6.723,34

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

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

Der Anteilswert für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlagen i.H.v. von EUR 67.698.155,00 zum 31. Dezember 2022 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 6.723,34
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 3.066 (VJ: Stück 3.102)

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die KVG erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 Management-Vergütungen.

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

VIII. Nachtragsbericht

Zwischen dem Ende des Geschäftsjahres 2022 und dem Datum dieser Berichtserstattung sind darüber hinaus im Zusammenhang mit dem nachhaltigen Anstieg der Inflation und der Entwicklung der langfristigen Zinsen am Kapitalmarkt sowie der sich abzeichnenden Bankenkrise Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft maßgeblich beeinflussen können.

Das volle Ausmaß des Kriegs in der Ukraine und dessen gesamtwirtschaftlichen Langfristauswirkungen sind zum Berichtsstichtag unverändert nicht absehbar. Mehrere negative Einflussfaktoren üben einen Abwärtsdruck auf Vermögenswerte aus und verringern die Liquidität in den Märkten. Dazu gehören:

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich einer Reihe zusätzlicher negativer Einflussfaktoren ausgesetzt, die kumulativ zu Kosteninflation, Zinsänderungen und verändertem Verbrauchervertrauen beitragen und somit zu einem volatileren Transaktionsmarkt und Mietmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor können die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

Marktaktivität

Die Immobilienmärkte können größtenteils als funktionsfähig bezeichnet werden, allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmung von Käufern und Verkäufern hat sich auf einigen Märkten eingetrübt. Es besteht die generelle Wahrnehmung, dass sich der Immobilienmarkt verändert und dass das Risiko besteht, dass sich erhöhte Volatilitäten in Verbindung mit steigenden Zinsen direkt auf Immobilienpreise auswirken. Es gibt sowohl bei den Transaktionen als auch bei den Nachvermietungen nach wie vor Anzeichen für große Angebotsspannen, Preisverhandlungen und langwierige Verhandlungen bei Transaktionen bzw. Nachvermietungen, die allesamt Einfluss auf die Marktdynamik haben.

Ukraine-Konflikt

Der Krieg in der Ukraine dauert an, und die langfristigen Auswirkungen sind noch nicht abzusehen. Gegenwärtig herrschen an zahlreichen Standorten in Europa aufgrund des Krieges schwierige Bedingungen auf den Investmentmärkten.

Die obenstehenden Erläuterungen dienen der Schaffung von Transparenz und sollen einen vertieften Einblick in die allgemeine Marktsituation zum Zeitpunkt der Bewertung gewährleisten. In Anbetracht der aktuellen Situation kann es zu überdurchschnittlich schnellen Marktveränderungen kommen.

Bereits in den Jahren 2021 und 2022 kam es aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der angestiegenen Inflationsraten bei manchen Mietern zu Umsatzrückgängen, welche die wirtschaftliche Situation der Mieter verschärfen. Nicht umzusetzende Mieterhöhungen und verlängerte Nachvermietungszeiten können damit in Zukunft negative Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Dies ist besonders auch vor dem Hintergrund der Abschwächung der konjunkturellen Lage in Deutschland zu beachten.

Der Ukraine-Konflikt führt darüber hinaus zu höheren Instandhaltungs- und Umbaukosten aufgrund von Personal- und Materialmangel. Der deutliche Anstieg der langfristigen Fremdkapitalkosten wird nicht ohne Auswirkungen auf die Wertentwicklung von Bestandsimmobilien bleiben.

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 den oben dargestellten Sachverhalten unverzüglich reagiert werden kann.

Transaktionen

Der Besitzübergang für das Objekt in Ascheberg war Anfang Juni 2023. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für das Objekt Lemgo ist Ende Juni / Anfang Juli 2023 geplant und für das Alsdorf auf Ebene der Objektgesellschaft im August / September 2023.

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

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Nahversorgungszentrum Wiesbaden	SB-Markt Stendal	SB-Markt Datteln
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG
Sitz	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Wirtschaftlicher Übergang	27.09.2011	18.04.2011	01.10.2021
Land	Deutschland	Deutschland	Deutschland
PLZ	65201	39576	45711
Ort	Wiesbaden	Stendal	Datteln
Straße	Alte Schmelze 22	Lüderitzer Straße 25-27	Beethovenplatz 1
Übergang vom Nutzen und Lasten	27.09.2011	18.04.2011	01.10.2021
a) Grundstücksgröße	11.344,00	6.577,00	1.010,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2007	2012	1996
d) Gebäudenutzfläche	4.143,76	1.911,39	658,00



e) Leerstandsquote	0,00 %	0,00 %	0,00 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00 %	0,00 %	0,00 %
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	70,31	36,18	94,00
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00 %	36,11 %	48,72 %
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.930.000,00	2.140.000,00	1.950.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Bewertung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 10,48.	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 11,01.	Bewertung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 16,26.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.	n.a.

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Nahversorgungszentrum Worms	Fachmarkt Großbräsen
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräsen 2 GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,49 %	94,49 %
Wirtschaftlicher Übergang	03.06.2009	21.11.2013
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	67547	01983
Ort	Worms	Großbräsen
Straße	Mainzer Straße 114	IFA-Park 8
Übergang vom Nutzen und Lasten	03.06.2009	21.11.2013
a) Grundstücksgröße	8.401,00	450,00
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2009	2013
d) Gebäudenutzfläche	3.142,05	829,68
e) Leerstandsquote	0,00 %	0,00 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00 %	0,00 %
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	13,90	21,00
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00 %	0,00 %
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.200.000,00	1.070.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Mit notariellem Kaufvertrag vom 09.09.2022 wurde das Objekt verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 28.02.2023. Der angesetzte Verkehrswert entspricht dem Kaufpreis für das Grundstück.	Der Verkehrswert ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 10,39.



k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.	
Objekt	Fachmarktzentrum Görlitz	Fachmarktzentrum Laichingen	
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	
Beteiligungsquote	94,49 %	94,00 %	
Wirtschaftlicher Übergang	22.10.2015	01.10.2017	
Land	Deutschland	Deutschland	
PLZ	02826	89150	
Ort	Görlitz	Laichingen	
Straße	Rauschwalderstr. 45-46	Graf von Zeppelin-Str. 2-4	
Übergang vom Nutzen und Lasten	22.10.2015	01.10.2017	
a) Grundstücksgröße	14.111,00	9,597,00	
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück	
c) Baujahr	1998	2014	
d) Gebäudenutzfläche	5.199,79	3.364,50	
e) Leerstandsquote	0,00 %	0,00 %	
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00 %	0,00 %	
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	82,18	61,01	
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00 %	58,82 %	
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.930.000,00	4.100.000,00	
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 8,33.	Die Bewertung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 10,51. Dies ergibt keine Veränderungen zum Vorjahr	
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.	
Objekt	Elsach Center Bad Urach Haus 1	Elsach Center Bad Urach Haus 2-5	Baumarkt Alsdorf
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	Objektgesellschaft Alsdorf, Linlicher Straße GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	56,40 %	56,40 %	50,00 %
Wirtschaftlicher Übergang	21.12.2020	21.12.2020	voraussichtlich August 2023
Land	Deutschland	Deutschland	Deutschland



PLZ	72584	72584	52477
Ort	Bad Urach	Bad Urach	Alsdorf
Straße	Gebrüder-Gross-Str. 2	Gebrüder-Gross-Str. 1, 5, 1, 9, 11, 12 und 15	Am Rosenkränzchen 5
Übergang vom Nutzen und Lasten	21.12.2020	21.12.2020	voraussichtlich August 2023
a) Grundstücksgröße	3.980,00	15.371,00	22.158,00
b) Art und Lage	Wohn- und Gewerbe	Mischnutzung	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2014	2014	2023
d) Gebäudenutzfläche	3.443,68	7.464,46	9.074,98
e) Leerstandsquote	3,29 %	1,91 %	n.a.
f) Nutzungsausfallentgeltquote	2,25 %	1,67 %	n.a.
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	51,01	68,00	n.a.
h) Fremdfinanzierungsquote	54,29 %	43,48 %	n.a.
i) Verkehrswert (Immobilie)	5.900.000,00	18.200.000,00	13.000.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die leichte Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Gesamtsmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 13,55.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der gutachterlichen Neubewertung der mietvertraglichen und standortbezogenen Ge-Gesamtsmarktsituation. Für das Geschäftsjahr ergibt sich ein Vervielfältiger von 16,90.	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.	n.a.
Objekt	Gewerbecenter Thüringen GbR	Gewerbecenter Thüringen GbR	
Firma und Rechtsform	FLEX Gewerbecenter Thüringen GbR	Gewerbecenter Thüringen GbR	
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	
Beteiligungsquote	29,47 %	29,47 %	
Wirtschaftlicher Übergang	01.06.2010	01.06.2010	
Land	Deutschland	Deutschland	
PLZ	37318	99955	
Ort	Uder	Bad Tennstedt	
Straße	Straße der Einheit 121	Schützenplatz 1	
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2010	01.06.2010	
a) Grundstücksgröße	4.485,00	7.015,00	
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück	
c) Baujahr	1992/2011	1992/2011	
d) Gebäudenutzfläche	939,00	2.933,00	
e) Leerstandsquote	0,00 %	3,29 %	



f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00 %	3.53 %
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	12,00	unbefristet, 40,78
h) Fremdfinanzierungsquote	64,64 %	55,07 %
i) Verkehrswert (Immobilie)	750.000,00	2.350.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Mit notariellem Kaufvertrag vom 13.04.2022 wurde das Objekt verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist noch nicht erfolgt. Der ange-setzte Verkehrswert entspricht dem Kaufpreis für das Grundstück.	Mit notariellem Kaufvertrag vom 17.10.2022 wurde das Objekt verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist noch nicht erfolgt. Der ange-setzte Verkehrswert entspricht dem Kaufpreis für das Grundstück.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.

Beteiligung an Immobilienbeteiligungs-Gesellschaft in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	LOFTS (ehemals Haus der Mode)
Firma und Rechtsform	E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Sitz	70174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	51,54 %
	Ist beteiligt an:
Firma und Rechtsform	Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH)
Sitz	40174 Stuttgart, Börsenplatz 1
Beteiligungsquote	50,20 %
Land	Deutschland
PLZ	71065
Ort	Sindelfingen
Straße	Mahdentalstr. 96 - 98
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2019
a) Grundstücksgröße	10.122
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1978 / 1985 - 1987
d) Gebäudenutzfläche	24.260
e) Leerstandsquote	34,38 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	25,40 %
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	52,27
h) Fremdfinanzierungsquote	76,71 %
i) Verkehrswert (Immobilie)	34.590.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	n.v.



k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen

Modernisierung, Umnutzung und Neuvermietung von Leerstands- und bisher als Präsentationsräume genutzten Mietflächen als Büroflächen

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

Unmittelbare Beteiligungen Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am NAV
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	914.188,38	94,49 %	03.06.2009	0,00	0,00 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großräschen 2 GmbH & Co. KG	1.079.377,27	94,49 %	21.11.2013	1.157.226,49	2,54 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	3.466.412,00	94,49 %	22.10.2015	3.375.323,12	7,42 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	1.590.388,23	94,00 %	01.10.2017	1.780.653,79	3,91 %
Objektgesellschaft Alsdorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG	1.892,70	50,00 %	18.11.2022	1.000,00	0,00 %
Gewerbecenter Thüringen GbR	2.598.221,47	29,47 %	01.01.2011	477.851,62	1,05 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	2.932.648,77	56,40 %	21.12.2019	1.765.663,92	3,88 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	6.185.167,35	56,40 %	21.12.2019	6.380.827,93	14,02 %
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	5.937.803,74	51,54 %	17.12.2019	3.060.344,05	6,72 %
Mittelbare Beteiligungen Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis	
Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH)	30.000,00*	23,02 %	23.05.2019	1,00	0,00 %

* Stammkapital

Schorndorf/Winterbach, am 27.06.2023

*Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH**Gerald Feig**Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH**Heinz Centini**Jörg Schielein***Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**



1 Grundlagen der Gesellschaft

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

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

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

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

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

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

Lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt (§ 23 Abs. 2 KARBV). Der Verwaltungsvertrag wurde im Jahr 2021 neu gefasst und im Rahmen einer Gesellschaftsversammlung von den Anlegern beschlossen. Die KVG erhielt im Jahr 2022 eine Grundvergütung in Höhe von 1,6951 % 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.

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war im Jahr 2022 stark geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, wie die gestiegenen Rohstoffpreise, der erhöhten Inflation sowie dem sich zu deren Eindämmung erhöhten Zinsniveau.

Der erhoffte Aufschwung nach zwei Jahren mit Corona Einschränkungen blieb aufgrund des Kriegs aus, aber die deutsche Wirtschaft konnte sich trotz der schwierigen Bedingungen im Jahr 2022 behaupten und das Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,9 % (im Vorjahr 2,6 %). Die Arbeitsproduktivität je Kopf stieg um 0,6 % (im Vorjahr 2,5 %).³

Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg auf 118,7 Punkte, was einer gemittelten Inflationsrate von 8,7 % in 2022 (im Vorjahr 3,2 %) entspricht.⁴

Der deutsche Außenhandel ist weiterhin stark gewachsen. Die Exporte stiegen um 14,2 % (im Vorjahr 14,3 %) und die Importe stiegen um 24,2 % (im Vorjahr 17,3 %).⁵ Die Importpreise sind um 26,3 % und die Exportpreise sind um 14,6 % gestiegen.⁶

Im Jahresdurchschnitt waren rund 45,6 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig. Damit stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 1,3 %. Insgesamt sank die Erwerbslosenquote auf 2,8 % (Vorjahr 3,3 %).⁷ Da sich die Verbraucherpreise im Jahr 2022 um 7,9 % erhöhten, sanken die Reallöhne voraussichtlich um 4,1 % gegenüber dem Vorjahr. Die Reallöhne hatten sich bereits in den letzten Krisenjahren rückläufig entwickelt. Im Jahr 2020 lag dies insbesondere an dem vermehrten Einsatz von Kurzarbeit, während in 2021 und vor allem im Jahr 2022 der starke Reallohnrückgang auf die hohe Inflation zurückzuführen war.⁸

Insgesamt hat sich die Fondsbranche in den Markturbulenzen 2022 widerstandsfähig gezeigt. Der Krieg, die gestiegenen Energiepreise und die hohe Inflation führten zu deutlichen Kursrückgängen am Markt und verunsicherten die Anleger. Zu hohen Rückflüssen kam es nicht, aber eine Kaufzurückhaltung war spürbar.⁹

³ Statistisches Bundesamt. (2023). Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen in Milliarden Euro, Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP). Wichtige gesamtwirtschaftliche Größen in Milliarden Euro, Veränderungsrate des Bruttoinlandsprodukt (BIP) - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁴ Statistisches Bundesamt. (2023). Harmonisierter Verbraucherpreisindex. Harmonisierter Verbraucherpreisindex - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁵ Statistisches Bundesamt. (2023). Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2022. Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁶ Statistisches Bundesamt. (2023). Importpreise im Dezember 2022. Importpreise im Dezember 2022: +12,6 % gegenüber Dezember 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁷ Statistisches Bundesamt. (2023). Erwerbstätigkeit 2022 auf höchstem Stand seit der deutschen Vereinigung. Erwerbstätigkeit 2022 auf höchstem Stand seit der deutschen Vereinigung - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁸ Statistisches Bundesamt. (2023). Reallöhne im Jahr 2022 um 4,1 % gegenüber 2021 gesunken. Reallöhne im Jahr 2022 um 4,1 % gegenüber 2021 gesunken - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁹ BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2023). Fondsbranche zeigte sich in Markturbulenzen 2022 widerstandsfähig. Fondsbranche war 2022 widerstandsfähig (bvi.de)

Das Anlagevermögen institutioneller Anleger sank per 31.12.2022 auf 1.943,15 Milliarden Euro in offenen Spezialfonds (Vorjahr 2.187,57 Milliarden Euro). Davon entfielen 155,96 Milliarden Euro auf Sachwertfonds (Vorjahr 135,51 Milliarden Euro).



Das Anlagevolumen der Privaten sank von 3.263,2 Milliarden Euro auf 3.051,6 Milliarden Euro in geschlossenen Publikumsfonds. Davon entfielen 2.778,8 Milliarden Euro (Vorjahr 2.994,0 Milliarden Euro) auf geschlossene Immobilienfonds.¹⁰

Insgesamt wirken sich die deutlich erhöhte Inflationsrate und die hiermit einhergehenden Leitzinssteigerungen negativ auf das Anlageverhalten aus. Die weitere Auswirkung auf das Anlageverhalten der Anleger ist aktuell noch nicht vorhersehbar.

Analyse des Geschäftsverlaufs

Neben der fortlaufenden Bewirtschaftung der unmittelbar und mittelbar gehaltenen inländischen Immobilien und Beteiligungen war die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Jahr 2022 weiterhin durch den Zugang von Kommanditeinlagen der Treugeber (Ansparraten) sowie der kontinuierlichen Optimierung und Prüfung der Finanzierungs- und Portfoliostruktur geprägt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei im Bau befindliche Lebensmittelmärkte in Ascheberg und Lemgo für insgesamt rund EUR 20,82 Mio. direkt erworben. Die Objekte sind langfristig an die Einzelhändler EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Lemgo, 15 Jahresmietvertrag) und an die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Ascheberg, 18 Jahresmietvertrag) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 12,46 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Das Objekt in Ascheberg ist Anfang Juni 2023 übergegangen und das Objekt in Lemgo soll Ende Juni / Anfang Juli 2023 übergehen. In Lemgo wurde auf dem EDEKA angrenzenden Grundstück zusätzlich aufschiebend bedingt ein noch zu erstellender dm-Markt für rund 3,00 Mio. erworben, dessen Fertigstellung für 2025 erwartet wird. Zusätzlich wurde durch eine mittelbare Beteiligung in Höhe von 50 % ein Baumarkt in Alsdorf erworben. Das Objekt ist langfristig an die toom Baumarkt GmbH / REWE Group (15 Jahresmietvertrag) vermietet. Das Objekt soll nach Fertigstellung im Sommer 2023 an die Objektgesellschaft übergehen. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt auf Ebene der Objektgesellschaft EUR 13,00 Mio. und zur Finanzierung werden EUR 6,00 Mio. aufgenommen.

Das Objekt in Worms (Nahversorgungszentrum) wurde mit Kaufvertrag vom 09. 09.2022 verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) war nach Kaufpreiszahlung in Höhe von EUR 2,20 Mio. am 28.02.2023. Mit Kaufvertrag vom 13.04.2022 wurde das Objekt in Uder (Gewerbecenter Thüringen GbR) für EUR 750.000 und mit Kaufvertrag vom 17.10.2022 das Objekt in Bad Tennstedt (Gewerbecenter Thüringen GbR) für EUR 2,35 Mio. verkauft. Bei beiden Objekten hat der Eigentümerwechsel noch nicht stattgefunden.

Die Gesellschaft partizipiert im laufenden Geschäftsjahr durch die zur Verfügung stehende Liquidität an der Entwicklung des Zinsmarktes, indem kurzfristig Liquidität auf Festgeldkonten angelegt wird.

¹⁰ BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2023). BVI Investmentstatistik zum Stichtag 31.12.2022. BVI Investmentstatistik: Gesamtschau des Absatzmarktes Deutschland

Das laufende Geschäftsjahr 2022 war wiederum geprägt durch die wirtschaftlichen und sozialen Effekte der COVID-19-Pandemie und des Ukraine-Konfliktes. Zwar hatte beides entsprechende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft, jedoch ergaben sich entgegen unserer ursprünglichen Prognose für das Geschäftsjahr 2022 geringere Belastungen aus Mietausfällen und den erwartenden Leerständen.

Die Bewirtschaftung der inländischen, unmittelbar und mittelbar, über Mehr- und Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften gehaltenen Immobilien war geprägt durch die Auswirkungen der Pandemie, des Ukraine-Konfliktes, der Kaufzurückhaltung der Kunden und des Inflationsanstieges. 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 Mietauslastung der in Deutschland gelegenen Immobilien (Direktbesitz und Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung) beträgt 99,41 % (VJ: 99,25 %). Darüber hinaus hat die Beteiligungsgesellschaft den Kapitaldienst der für die Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen entsprechend bedient.

2.2 Lage des Unternehmens

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

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 sind die drei Gründungsgesellschafter und 3.063 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 67,70 Mio. (VJ: EUR 68,74 Mio.) an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 3,46 Mio. (bewertet: EUR 3,19 Mio.¹¹) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern und Treugebern vereinbarten Einzahlungsvarianten in den kommenden voraussichtlichen 4 bis 5 Jahren zugehen. Aus den Ratenzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. EUR 1,47 Mio. zugegangen.

Zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. insgesamt EUR 5,45 Mio. aufgenommen. Zum Ende des Geschäftsjahres beläuft sich der Stand der Darlehen auf EUR 1,72 Mio. und die Tilgungsleistungen auf EUR 3,73 Mio. (68,44 %).

Zum 31.12.2022 setzt sich das Portfolio¹² der Gesellschaft aus Grundstücken und Bauten i.H.v. TEUR 8.020,00 (VJ: TEUR 8.000,00), Beteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften i.H.v. TEUR 14.460,70 (VJ: TEUR 13.761,84), Fondsbeteiligungen i.H.v. TEUR 3.538,18 (VJ: TEUR 3.399,20) sowie Goldbarren i.H.v. TEUR 218,51 (VJ: TEUR 204,93) zusammen. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert / Kaufpreis bei den Objekten Bad Tennstedt und Uder angesetzt.

a.) Ertragslage

Der Geschäftsverlauf 2022 der Gesellschaft war im Wesentlichen durch die fortlaufende Bewirtschaftung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien, der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen und der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft geprägt.

¹¹ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz (Forderungen)

¹² vgl. Seite 13f., Vermögensübersicht

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR -./311,42 (VJ: TEUR 9,51) bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v./.. TEUR 286,42 (VJ: TEUR 9,51) erzielt. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die, um TEUR 227,9 gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge zurückzuführen, die im Vorjahr insbesondere aus einbehaltenen Einlagen im Zusammenhang mit gekündigten Anteilen resultierten. Das Ergebnis wurde u.a. durch allgemeine Verwaltungsvergütungen belastet.

Ertragslage



	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Erträge		
Erträge aus Sachwerten	730.470,03	588.243,27
Zinsen und ähnliche Erträge	567.477,00	650.120,21
davon Beteiligungserträge	562.605,99	650.120,21
Zinserträge	4.871,01	0,00
sonstige betriebliche Erträge	16.969,80	244.876,35
Summe der Erträge	1.314.916,83	1.483.239,83
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-96.286,03	-40.714,13
davon Vorfälligkeitsentschädigungen	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	-203.542,21	-105.101,52
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Verwaltungsvergütung	-596.052,39	-559.421,99
Verwahrstellenvergütung	-35.729,00	-39.357,94
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-55.649,14	-54.793,10
Sonstige Aufwendungen	-639.080,39	-674.340,62
davon Initialkosten	-112.140,00	0,00
davon investitionsnahe Aufwendungen	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	-1.626.339,16	-1.473.729,30
Ordentlicher Nettoertrag	-311.422,33	9.510,53
Veräußerungsgeschäfte		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	25.000,00	0,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-286.422,33	9.510,53

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

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

Die Erträge aus Sachwerten haben sich im Geschäftsjahr 2022 erwartungsgemäß erhöht.

Erträge aus Sachwerten	2022	2021
Erlöse Mieten	685.457,93	559.198,52
Erlöse NKVZ	57.954,27	52.726,25
Mietminderungen	-13.081,92	-23.810,00
Erlöse Weiterbelastungen	139,75	128,50



Erträge aus Sachwerten	2022	2021
Summe	730.470,03	588.243,27

Die Erträge aus den Beteiligungen für das Geschäftsjahr 2022 ergeben sich wie folgt:

Beteiligungserträge	2022	2021
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großbräsen 2 GmbH & Co. KG	64.441,77	61.096,42
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	73.449,41	146.559,41
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	51.802,78	51.925,56
Flex Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	110.992,79	114.156,97
FLEX Fund Real Estate Holding LLC	3.996,76	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	108.784,20	151.425,04
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	149.138,28	124.956,81
Summe	562.605,99	650.120,21

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Grundvergütung von 1,6951 % des Gesamtwertes der Assets under Management. Bemessungsgrundlage ist dabei das Asset under Management jeweils zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. TEUR 596,05 (VJ: TEUR 559,42) angefallen. Teile der Verwaltungsvergütungen werden direkt den Objektgesellschaften belastet.

Verwaltungsgebühren	2022	2021
Verwaltungsgebühr Kapitalverwaltungsgesellschaft	596.052,39	559.421,99
Summe	596.052,39	559.421,99
Sonstige Aufwendungen	2022	2021
Forderungsausfall	0,00	60.000,00
Kosten für Bestandspflege	135.389,32	137.469,19
Treuhandvergütung Curia	102.034,33	105.536,68
Haftungsvergütung GF Beteiligungs-GmbH	77.220,19	79.045,89
Verwaltungsgebühren GF Treuhand GmbH	75.389,38	78.995,68
Steuerberatung	9.078,98	42.673,15
Finanzierungsvermittlung PF Private Finance GmbH & Co. KG	112.140,00	0,00
nicht abzugsfähige Vorsteuer aufgrund Betriebsprüfung	0,00	0,00
restliche sonstige Aufwendungen	127.828,19	170.620,03
Summe	639.080,39	674.340,62

b.) Finanzlage

Zum 31.12.2022 waren EUR 67,70 Mio. (VJ: EUR 68,74 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben. Hiervon werden nominal EUR 3,46 Mio. (VJ: EUR 5,97 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 4 bis 5 Jahren.

Im Berichtsjahr sind der Gesellschaft aus den Kapitaleinzahlungen der Anleger (Treugeber) EUR 1,47 Mio. zugegangen. Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 66,24 Mio. (VJ: EUR 62,77 Mio.) ist die Gesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit sachgerechten Eigenkapitaldecke ausgestattet.



Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2022	2021
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	67.698.155,00	68.738.096,00
ausstehende Einlagen (nominal)	-3.459.232,89	-5.969.410,02
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	64.238.922,11	62.768.685,98
Kapitaleinzahlungen 2022	1.470.236,13	

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum 31.12.2022 EUR 12,14 Mio. (VJ: EUR 5,74 Mio.).

Gegenüber Kreditinstituten bestehen Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 1,72 Mio. (VJ: EUR 1,75 Mio.). Die im Geschäftsjahr 2022 geleisteten Tilgungen belaufen sich auf rund TEUR 22,67 (VJ: TEUR 54,00). Der Zinsaufwand der Gesellschaft beträgt 2022 rund TEUR 96,29 (VJ: TEUR 40,71).

Nettoverschuldung	2022	2021
Barmittel & Barmitteläquivalente	12.141.249,92	5.736.755,07
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-1.722.656,04	-1.745.324,64
Nettoverschuldung	10.418.593,88	3.991.430,43

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Verschuldungsgrad	2022	2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.722.656,04	1.745.324,64
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	64.238.922,11	62.768.685,98
Verschuldungsgrad in %	2,68 %	2,78 %

Operatives Ergebnis und Cash-Flow

Das operative Ergebnis und der Cash-Flow stellt sich wie folgt dar:

	2022
Operatives Ergebnis und Cash-Flow	
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern)	-311.422,33
Zinsen aus Kreditaufnahmen	96.286,03
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-215.136,30
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen	-16.969,77
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	0,00
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	112.140,00
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	95.170,23
Zinsaufwand Darlehen	-96.286,03
Tilgung Darlehen	-22.668,60
Kapitaldienst	-118.954,63



	2022
Operatives Ergebnis	-238.920,70
Cash Flow	
sonstige Erträge & Aufwendungen	78.373,72
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften	0,00
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-699.663,06
Liquiditätszu- & -abführungen	-621.289,34
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	5.800.346,46
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	1.470.236,13
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen / Entnahmen	-232.867,47
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	226.989,77
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	1.464.358,43
Sondertilgung Darlehen	0,00
Ein- & Auszahlung Finanzierungen	0,00
Anfangsbestand Kasse	5.736.755,07
Summe Ein- & Auszahlungen	6.404.494,85
Endbestand Kasse	12.141.249,92

c.) Vermögenslage

Im Anlagevermögen werden Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 8.020,00 (VJ: TEUR 8.000,00), Goldbarren i.H.v. TEUR 218,51 (VJ: TEUR 204,93), Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften / Immobilien-GbR / Spezial-AIF i.H.v. TEUR 18.008,62 (VJ: TEUR 17.161,03) ausgewiesen. Das Sachanlagevermögen sowie die Beteiligungen sind zum Verkehrswert bzw. Anschaffungskosten angesetzt. Zuschreibungen i.H.v. TEUR 1.000,69 bzw. Abschreibungen i.H.v. TEUR 130,27 wurden entsprechend berücksichtigt. Die Anschaffungsnebenkosten werden nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen.

Sachanlagen	2022	2021
Alte Schmelze 22, 65201 Wiesbaden	3.930.000,00	3.890.000,00
Lüderitzer Straße 25-27, 39576 Stendal	2.140.000,00	2.200.000,00
Beethovenplatz 1, 45711 Datteln	1.950.000,00	1.910.000,00
Goldbarren	218.506,76	204.926,29
Sachanlagen	8.238.506,76	8.204.926,29
	2022	2021
Beteiligungen		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Worms GmbH & Co. KG	0,00	0,00
FLEX Fonds Objektgesellschaft Großräschen 2 GmbH & Co. KG	1.157.226,49	1.137.582,01
FLEX Fonds Objektgesellschaft Görlitz GmbH & Co. KG	3.375.323,12	3.339.427,31
FLEX Fonds Objektgesellschaft Laichingen GmbH & Co. KG	1.780.653,79	1.731.604,59



	2022	2021
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	1.765.663,92	1.692.008,91
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	6.380.827,93	5.861.214,73
Objektgesellschaft Alsdorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG	10.742,89	0,00
Beteiligung Gewerbecenter Thüringen GbR	477.851,62	548.120,94
Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding LLC	0,00	7.674.108,71
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	3.060.331,24	2.851.076,36
Beteiligungen	18.008.621,00	24.835.143,56

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 12.141,25 (VJ: TEUR 5.736,76).

Forderungen	2022	2021
Forderungen	7.094.171,09	8.756.787,22
davon Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.868.993,37	3.310.384,14
davon eingeforderte ausstehende Einlage	3.193.268,19	5.409.057,90

Das Eigenkapital zum Stichtag setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	2022	2021
Kapitalanteile	66.462.982,53	66.141.037,19
Kapitalrücklage	0,00	0,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	1.120.198,15	1.594.753,82
Verlustvortrag	-21.781.017,79	-21.992.518,09
Ergebnis des Geschäftsjahres	-286.422,33	9.510,53
Eigenkapital	45.515.740,57	45.752.783,45
Eigenkapitalquote	2022	2021
Eigenkapital	45.515.740,57	45.752.783,45
Bilanzsumme	47.640.402,33	47.966.833,39
Eigenkapitalquote	95,54 %	95,38 %

Zum 31.12.2022 setzen sich die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Rückstellungen	2022	2021
Sonstige Rückstellungen	36.125,00	0,00
Rückstellungen für Steuerberatung	36.099,81	17.479,55
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	20.532,85	21.688,74
Rückstellungen	92.757,66	39.168,29



Verbindlichkeiten	2022	2021
Verbindlichkeiten aus LuL	296.190,26	392.537,61
Sonstige Verbindlichkeiten	13.057,80	37.019,40
Verbindlichkeiten	309.248,06	429.557,01

3 Tätigkeitsbericht

3.1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

Aufgrund des Gesellschafterbeschlusses im Jahr 2020 wurde die Vergütungsregelung geändert. Für ihre Tätigkeit erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft nun eine jährliche Grundvergütung (§ 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 5. KARBV) i.H.v. netto 1,6951 % des Gesamtwertes des Assets und Management zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals zuzüglich der liquiden Mittel zum Ende dieses vorangegangenen Kalenderquartales, letztere jedoch maximal in Höhe von EUR 1.000.000. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht eine Mindestvergütung i.H.v. EUR 250.000 jährlich zu. Im Geschäftsjahr 2022 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vergütungen i.H.v. EUR 596.052,39 erhalten. Überdies erhält die KVG keine performanceabhängigen Vergütungen. Vertraglich sind verschiedene Sondervergütungen vereinbart (Transaktionsvergütung, Fremdfinanzierungsvergütung und Vergütung für die Abwicklung von Baumaßnahmen Immobilien).

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

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

Mit Vertrag vom 15./17.07.2014 wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 KAGB bestellt und mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände beauftragt. Für ihre Tätigkeit erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung i.H.v. netto 0,05 % des Bruttoinvestitionsvolumens (Gesellschaftskapital und Darlehen), mindesten jedoch eine Vergütung i.H.v. netto EUR 18.600,00 p.a., die der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt werden. Im Geschäftsjahr 2022 hat die Verwahrstelle Vergütungen i.H.v. EUR 35.729,00 erhalten.

3.2 Investmentvermögen

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

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

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



zu investieren.

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

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend, plant die Gesellschaft die Investitionen schrittweise in Abhängigkeit des Mittelzuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorzunehmen. Zum 31.12.2022 stehen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte noch nicht vollständig fest (Open Pool-Konzept). Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei im Bau befindliche Lebensmittelmärkte in Ascheberg und Lemgo für insgesamt rund EUR 20,82 Mio. direkt erworben. Die Objekte sind langfristig an die Einzelhändler EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Lemgo, 15 Jahresmietvertrag) und an die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Ascheberg, 18 Jahresmietvertrag) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 12,46 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Das Objekt in Ascheberg ist Anfang Juni 2023 übergegangen und das Objekt in Lemgo soll Ende Juni / Anfang Juli 2023 übergehen.

In Lemgo wurde auf dem EDEKA angrenzenden Grundstück zusätzlich aufschiebend bedingt ein noch zu erstellender dm-Markt für rund 3,00 Mio. erworben, dessen Fertigstellung für 2025 erwartet wird. Zusätzlich wurde durch eine mittelbare Beteiligung in Höhe von 50 % ein Baumarkt in Alsdorf erworben. Das Objekt ist langfristig an die toom Baumarkt GmbH / REWE Group (15 Jahresmietvertrag) vermietet. Das Objekt soll nach Fertigstellung im Sommer 2023 an die Objektgesellschaft übergehen. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt auf Ebene der Objektgesellschaft EUR 13,00 Mio. und zur Finanzierung werden EUR 6,00 Mio. aufgenommen.

Das Objekt in Worms (Nahversorgungszentrum) wurde mit Kaufvertrag vom 09.09.2022 verkauft. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) war nach Kaufpreiszahlung in Höhe von EUR 2,20 Mio. am 28.02.2023. Mit Kaufvertrag vom 13.04.2022 wurde das Objekt in Uder (Gewerbecenter Thüringen GbR) für EUR 750.000 und mit Kaufvertrag vom 17.10.2022 das Objekt in Bad Tennstedt (Gewerbecenter Thüringen GbR) für EUR 2,35 Mio. verkauft. Bei beiden Objekten hat der Eigentümerwechsel noch nicht stattgefunden.

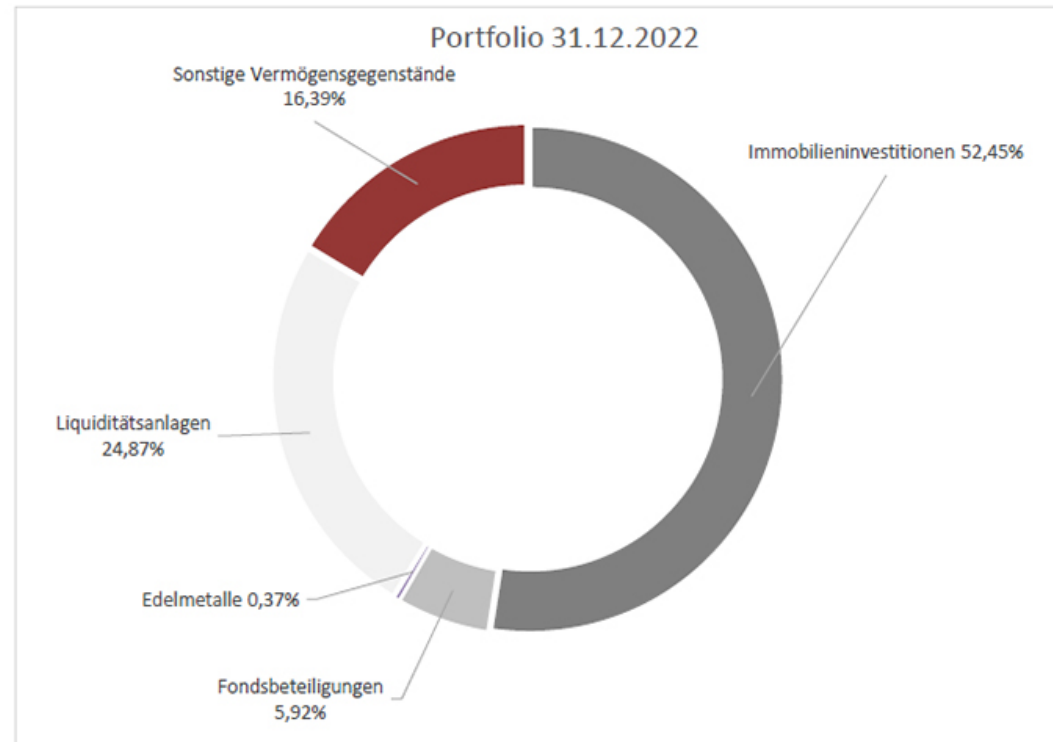
Zum Geschäftsjahresende 2022 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 3.066 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 67,69 Mio. (VJ: EUR 68,73 Mio.) an der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG beteiligt. Im Berichtsjahr haben 39 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 727,50 das Gesellschaftsverhältnis gekündigt. Darüber hinaus haben 15 Treugeber ihre Anteile um nominal TEUR 312,44 reduziert.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich das eingezahlte Kapital durch Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber um EUR 1,47 Mio. auf EUR 64,24 Mio. erhöht.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft ein Vermögen i.H.v. EUR 47,64 Mio.¹³ (VJ: EUR 47,97 Mio.), wovon EUR 14,46 Mio. auf die Beteiligungswerte der inländischen Immobilienobjektgesellschaften entfallen.

Portfolio (konsolidiert)	Anspar FLEX Fonds 2	Immobilien- Objektgesell.	Gesamt- Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	8.020.000,00	23.304.780,01	31.324.780,01	52,45 %
Fondsbeteiligungen	3.538.182,86	-	3.538.182,86	5,92 %
Edelmetalle	218.506,76	-	218.506,76	0,37 %
Liquiditätsanlagen	12.141.249,92	2.713.672,19	14.854.922,11	24,87 %
Sonstige Vermögensgegenstände	9.261.767,54	526.774,71	9.788.542,24	16,39 %
davon ausstehende Einlagen 3.193.268,19				
Summe Vermögen	33.179.707,08	26.545.226,91	59.724.933,98	100,00 %
Schulden	-2.124.661,76	-12.084.531,65	-14.209.193,41	
Nettoinventarwert	31.055.045,32	14.460.695,25	45.515.740,57	

¹³ s. Seite 13f., Vermögenübersicht



Zum Geschäftsjahresende 2022 beläuft sich der Nettoinventarwert der Gesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) auf EUR 45,52 Mio.¹⁴. Der Nettoinventarwert hat sich wie nachstehend dargestellt entwickelt:

Nettoinventarwert	2022	2021	Diff. in %
Summe Vermögen	47.640.402,33	47.966.833,39	-0,68 %
Summe Schulden	-2.124.661,76	-2.214.049,94	-4,04 %
Nettoinventarwert	45.515.740,57	45.752.783,45	-0,52 %

Für die Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v nominal EUR 5,45 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2022 beläuft sich der Darlehensstand auf EUR 1,72 Mio. und das prozentuale Verhältnis der Darlehen zum Nettoinventarwert (Leveragequote) auf 3,77 %

Leverage ¹⁵	in EUR	in %
verzinsliches Fremdkapital	1.722.656,04	= 3,77 %

Leverage¹⁵	in EUR	in %
Ø Nettoinventarwert 2022	45.634.262,01	

¹⁴ vgl. a. Seite 13f., Vermögensübersicht

¹⁵ vgl. a. Seite 16, Leverage

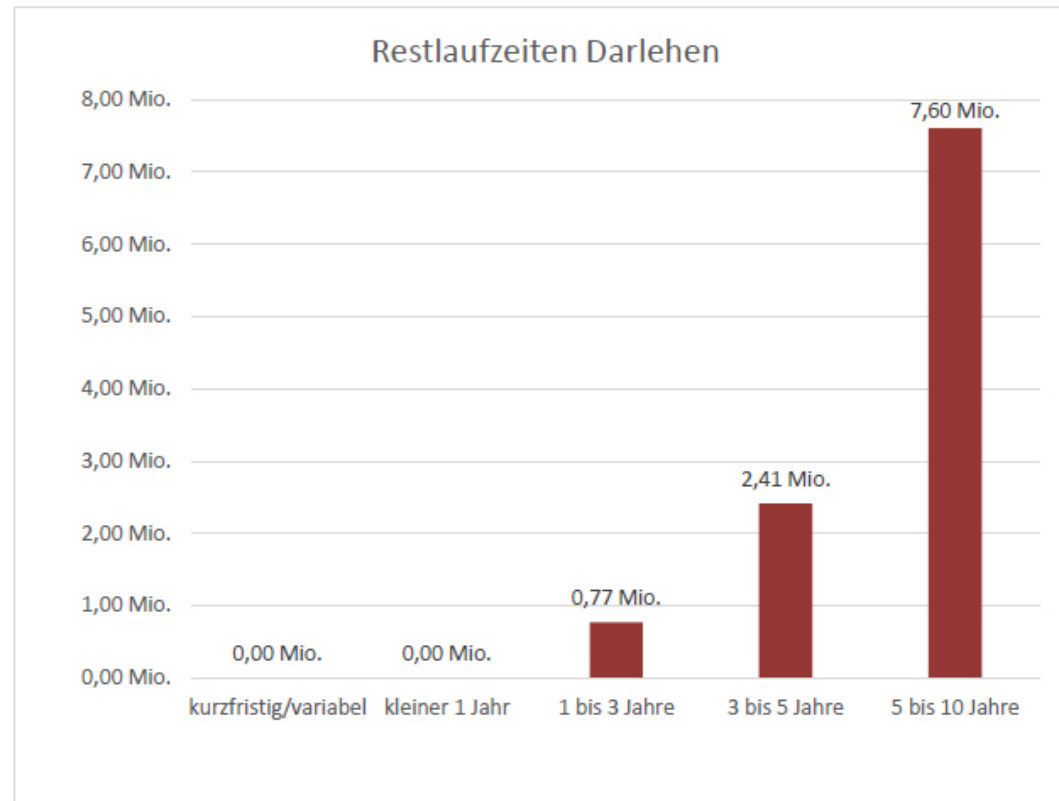
Immobilieninvestitionen Deutschland

Zum Geschäftsjahresende 2022 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft im Unternehmensverbund 3 unmittelbar erworbene und 6 mittelbar - über den mehrheitlichen Erwerb der Kommanditanteile an Immobiliengesellschaften - erworbene Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von zusammen EUR 31,32 Mio. (VJ: EUR 31,22 Mio.)¹⁶.

Zum 31.12.2022 betragen die im Unternehmensverbund zur Finanzierung der unmittelbar und mittelbar durchgeführten Immobilieninvestitionen aufgenommen Darlehen insgesamt nominal EUR 19,83 Mio.; davon entfallen rund EUR 5,45 Mio. auf die Beteiligungsgesellschaft sowie rund EUR 14,38 Mio. auf die jeweiligen Immobilienobjektgesellschaften.

Darlehen	Darlehen nominal in EUR	Darlehensstand 31.12.2022 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in %
Direkterwerbe	5.450.000,00	1.719.789,37	3.730.210,63	68,44 %
Immobilienobjektgesellschaften	14.380.000,00	9.063.415,16	5.316.584,84	36,97 %
Summe	19.830.000,00	10.783.204,53	9.046.795,47	45,62 %

Die Tilgung der zum 31.12.2022 bestehenden Darlehen erfolgt annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 2,05 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen, der über den jeweils festgelegten Festschreibungszeitraum vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 1,31 % p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2022 bestehenden Restlaufzeiten der Darlehen betragen zwischen 1 3/4 und 7 Jahren, durchschnittlich rund 5^{1/2} Jahre.



¹⁶ zu den Immobilien s.a. Seite 20 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

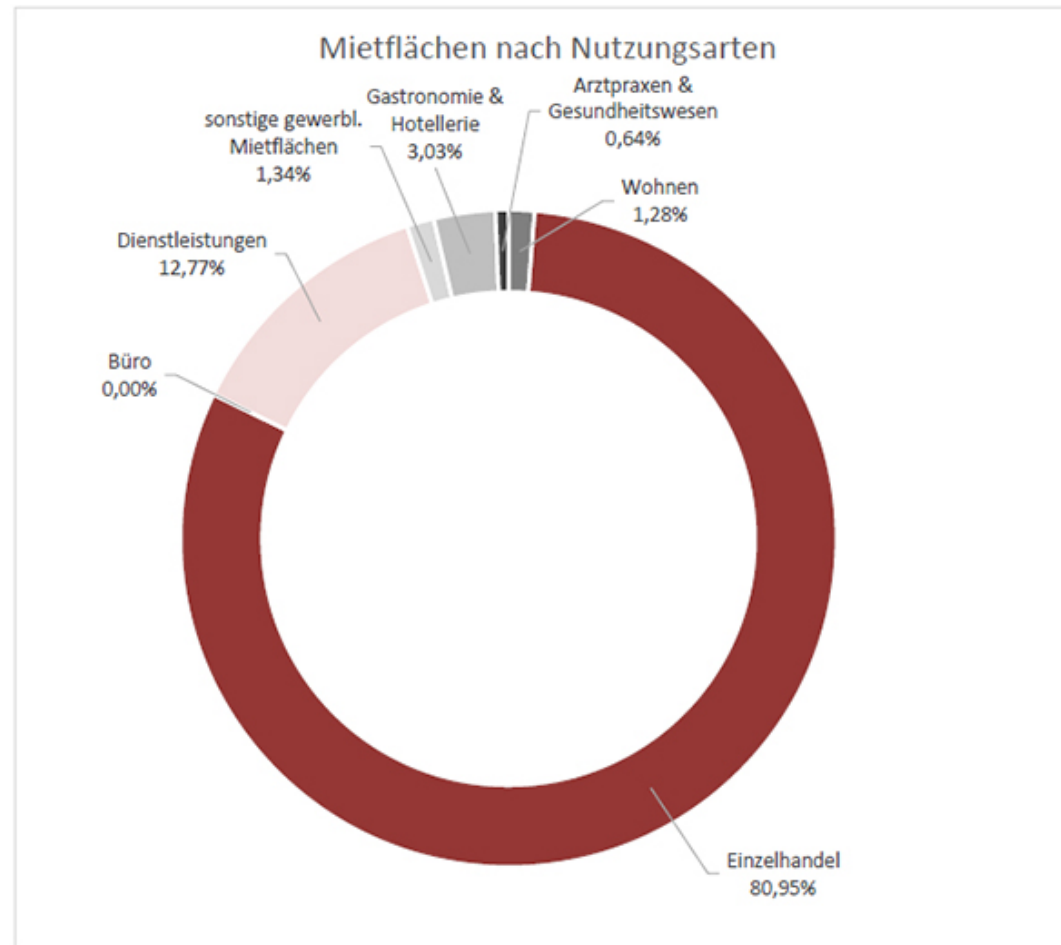
Zum 31.12.2022 bewirtschaftet die Beteiligungsgesellschaft im Unternehmensverbund insgesamt 2 gemischt genutzte und 7 rein gewerblich genutzte Immobilien mit einer Mietfläche von insgesamt rund 26.147 m². Der Schwerpunkt der gewerblichen Vermietungstätigkeit liegt mit einer Mietfläche von rund 21.167 m² auf vom Einzelhandel genutzte Flächen. Rund 349 m² entfallen auf sonstige gewerblich genutzte Mietflächen wie bspw. Lager- und Kellerflächen.

An Dienstleistungsbetriebe sind rund 3.338 m², an Arztpraxen und im Gesundheitswesen tätige Firmen sind rund 166 m² und an Gastronomie- bzw. Hotelbetriebe rund 793 m² vermietet. Des Weiteren bewirtschaftet die Gesellschaft rund 334 m² an wohnwirtschaftlich genutzten Mietflächen.

Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Wohnen	333,86	1,28 %



Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Einzelhandel	21.166,77	80,95 %
Büro	0,00	0,00 %
Dienstleistungen	3.337,73	12,77 %
sonstige gewerbliche Mietflächen	349,26	1,34 %
Gastronomie & Hotellerie	793,10	3,03 %
Arztpraxen & Gesundheitswesen	166,12	0,64 %
Summe	26.146,84	100,00 %



Vermietungsquote	Mitfläche in m ²	Verm.-Quote
Wohnmietflächen	333,86	65,78 %
Gewerbemietflächen	25.812,98	99,85 %

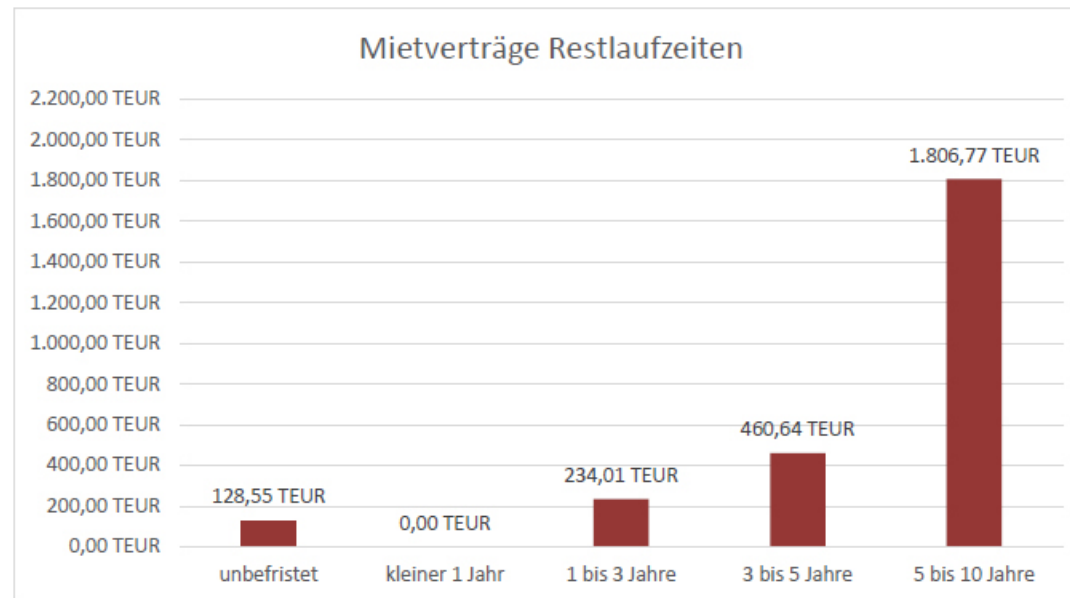


Vermietungsquote	Mitfläche in m ²	Verm.-Quote
Summe	26.146,84	99,41 %

Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2022 abgeschlossenen Vertragsmieten belaufen sich auf in Summe EUR 2,63 Mio., wovon rund TEUR 24,47 auf unbefristet abgeschlossene Wohnmietverträge entfallen.

Sollmieten	EUR p.a.	in %
Wohnmieten	24.469,56	0,93 %
Gewerbemieten	2.598.294,53	98,79 %
Sonstige Mieten/Pachten	7.223,04	0,27 %
Summe	2.629.987,13	100,00 %

In Höhe von rund TEUR 234 weisen die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Mietverträge zum Geschäftsjahresende 2022 Restlaufzeiten von 1 bis 3 Jahren, i.H.v. von rund TEUR 461 Restlaufzeiten von 3 bis 5 Jahren und i.H.v. von rund TEUR 1.807 Restlaufzeiten von mehr als 5 bis 10 Jahren auf.



US-Wohnen

Zur Durchführung der Investitionen in US-Wohnimmobilien hat sich die Gesellschaft in der Vergangenheit an der FLEX Fund Real Estate Holding LLC, Houston beteiligt. Diese Beteiligung wurde im Geschäftsjahr 2022 beendet (siehe auch den Jahresbericht 2021, Seite 45f). Weitere Investitionen in US- Wohnimmobilien sind aktuell nicht vorgesehen.



Fondsbeteiligungen

Neben der mehrheitlichen Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften hat sich die Beteiligungsgesellschaft mit rund 29,47 % an der „Gewerbecenter Thüringen GbR“ beteiligt. Die Gewerbecenter Thüringen GbR bewirtschaftet ein in Bad Tennstedt gelegenes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Mietfläche von rund 2.903 m² und ein in Uder gelegenes Nahversorgungszentrum mit einer Mietfläche von rund 939 m². Zum Geschäftsjahresende 2022 war das Objekt Uder vollvermietet und das Objekt in Bad Tennstedt zu 96,71 % vermietet.

Mit Kaufvertrag vom 13.04.2022 wurde das Objekt in Uder für EUR 750.000 und mit Kaufvertrag vom 17.10.2022 das Objekt in Bad Tennstedt für EUR 2.350.000 verkauft. Bei beiden Objekten hat der Eigentümerwechsel noch nicht stattgefunden.

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

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

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

Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2022 die vertraglich vereinbarten Zinsen für das Gesellschafterdarlehen vollständig von der Lofts Immobilienverwaltungs GmbH erhalten.

Im Jahr 2022 sind die noch immer verstärkten Homeoffice Tätigkeiten und die damit verbundene Zurückhaltung bei der Anmietung von neuen Büroflächenflächen zu spüren. Die Entscheidungsbereitschaft fehlt im Besonderen bei Konzernen bzw. in der Nachfrage nach Flächen ab 1.000 m² aufwärts. Ausgehend davon konnten die Flächen im 3. OG Süd trotzdem zum Jahreswechsel, bis auf eine letzte Einheit von 210 m², allesamt vermietet werden und befinden sich aktuell in der Fertigstellung. Der Mietbeginn für die ersten drei Mietflächen war der 01. August 2022, die Zusatzfläche für die Bundespolizei wurden zum Jahresende fertig gestellt.

Von der Firma Daimler ging eine Kündigung über alle angemieteten Flächen im Haus ein, diese griff zum 30.11.2022. Wir gehen dennoch von einer erfolgreichen Nachvermietung bis zum 30.06.2024 aus.

Für das erarbeitete Konzept „flexible Arbeitsflächen/Co Working“ im Erdgeschoss sind die Abbrucharbeiten weiter vorangeschritten. Die Gewerke Metallbau, Fassade, Dachabdichtung und Außenbeschattung sind beauftragt.

Eine weitere Nachfinanzierung über insgesamt TEUR 6.500 wurde im Mai 2022 mit der Bank und dem Mitgesellschafter, der AIF Real Estate GmbH, abgeschlossen. Des Weiteren mussten die zum 31.05.2022 auslaufenden Bankdarlehen und die Gesellschafterdarlehen bis Ende Februar 2024 verlängert werden. Im Zuge dieser Verhandlungen hat die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG ab dem 01.05.2022 die Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen bis zum 29.02.2024 gestundet. Damit fließen der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG keine laufenden Zinseinnahmen in diesem Zeitraum zu.

Der Verkauf der Immobilie wurde nunmehr auf Ende 2023 / Q1 2024 avisiert um den coronabedingten Auswirkungen sowie den vorhandenen Störungen der Wirtschaft aufgrund geopolitischer Sachverhalte oder Lieferkettenprobleme zu begegnen. Zum Verkaufszeitpunkt sollen alle wesentlichen Baumaßnahmen abgeschlossen und die Nachvermietung freier Büroflächen weitgehend erfolgt sein.

Im Geschäftsjahr 2022 (01.07.2021 - 30.06.2022) hat die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH aus dem gewährten Gesellschafterdarlehen Zinseinnahmen i.H.v. rund TEUR 527,93 erzielt. Unter Berücksichtigung von allgemeinen Verwaltungsaufwendungen für beispielsweise die Fondsverwaltung, Verwahrstelle, Buchführung und weiteren Verwaltungstätigkeiten i.H.v. zusammen TEUR 121,92 hat die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH im Berichtsjahr einen ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR 406,01 erwirtschaftet. Das im Geschäftsjahr 2022 erzielte Ergebnis beläuft sich einschließlich der Aufwendungen für die Neubewertung der Kapitalbeteiligung auf rund TEUR 406,01.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft aus dem von der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG erwirtschafteten Überschuss keine Ausschüttungen erhalten. Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH verfügt zum 31.12.2022 über liquide Mittel i.H.v. TEUR 1.147,60. Am 20.04.2023 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung i. H. v. EUR 214.852,62 erhalten.

Edelmetalle

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft 4 kg Gold zu Anschaffungskosten von EUR 158.824,00 erworben. Der Wert zum 31.12.2022 wurde mit EUR 218.506,76 festgestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Neben Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien und Edelmetalle stellen insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. nominell EUR 3,46 Mio. die konzeptgemäß der Gesellschaft über die kommenden 4 bis 5 Jahre zugehen sollen, einen wesentlichen Vermögensgegenstand dar. Zum 31.12.2022 wurden die eingeforderten ausstehenden Einlagen unter Berücksichtigung möglicher Zahlungsausfälle und ggf. mit ihrer Kapitaleinlage aus der Gesellschaft ausscheidenden Treugebern mit EUR 3,19 Mio.¹⁷ bewertet. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2022 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensübersicht berücksichtigt.

¹⁷ s.a. Seite 9, IV. Angaben zur Bilanz

3.3 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis



Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen bzw. nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. EUR./16.969,77 und nach Abzug des Kapitaldienstes für die unmittelbar aufgenommenen Darlehen i.H.v. EUR ./ 118.954,63 ein operatives Ergebnis¹⁸ i.H.v. EUR ./ 238.920,70 (VJ: EUR ./ 232.366,70) erwirtschaftet.

Das von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich nach Abzug der von den Immobilienobjektgesellschaften insgesamt geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. EUR ./ 120.460,88 und der regulären Tilgungsleistungen i.H.v. EUR./ 257.355,10 auf in Summe EUR 984.540,44 (VJ: EUR 1.037.269,39). Das für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante und von der Gesellschaft einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich im Berichtsjahr auf EUR 183.013,75 (VJ: EUR 190.782,48).

Erträge	2022
Erträge aus Sachwerten	730.470,03
Zinsen und ähnliche Erträge	567.477,00
davon Beteiligungserträge 562.605,99	
sonstige betriebliche Erträge	16.969,80
Summe der Erträge	1.314.916,83
Aufwendungen	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-96.286,03
davon Vorfälligkeitsentschädigungen 0,00	
Bewirtschaftungskosten	-203.542,21
davon investitionsnahe Aufwendungen 0,00	
Verwaltungsvergütung	-596.052,39
Verwahrstellenvergütung	-35.729,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-55.649,14
Sonstige Aufwendungen	-639.080,39
davon Initialkosten -112.140,00	
davon investitionsnahe Aufwendungen 0,00	
Summe der Aufwendungen	-1.626.339,16
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern)	-311.422,33
Zinsen aus Kreditaufnahmen	96.286,03
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-215.136,30
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen -16.969,77	
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen 0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit 0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten 112.140,00	
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	95.170,23
Zinsaufwand Darlehen -96.286,03	
Tilgung Darlehen -22.668,60	
Kapitaldienst	-118.954,63



Erträge	2022
Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)	-238.920,70
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur) -562.605,99	
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesellschaften 984.540,44	
Ergebnis Objektgesellschaften	421.934,45
Ergebnis aus operativer Tätigkeit (Unternehmensverbund)	183.013,75

¹⁸ s.a. Seite 33 Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

Cash-Flow

Der von der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG einschließlich der Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erwirtschaftete Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt EUR 7.400.485,67 (VJ: EUR 558.231,77) war insbesondere durch die fortlaufenden Einzahlungen der Einlagen (Ansparraten, EUR 1,47 Mio.) und dem abschließenden Mittelzufluss aus der FLEX Fund Real Estate Holding LLC durch den im Jahr 2021 erfolgten Verkauf der Apartmentanlage „Pearland Town Center“ geprägt.

In Summe haben sich die Kassenbestände bzw. die liquiden Mittel im Unternehmensverbund von EUR 7,62 Mio. im Jahr 2021 auf EUR 15,02 Mio. im Jahr 2022 erhöht.

Cash-Flow in EUR	2022
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	183.013,75
Sonstige Erträge & Aufwendungen	78.373,72
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-125.606,69
Liquiditätszu- & -abführungen	-47.232,97
Ein- & Auszahlungen Investitionen / Initialkosten	5.800.346,46
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	1.470.236,13
Auszahlungen	-232.867,47
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	226.989,77
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	1.464.358,43
Sondertilgung Darlehen	0,00
Ein- & Auszahlung Finanzierungen	0,00
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	0,00
Anfangsbestand Kasse	7.620.324,68
Summe Ein- & Auszahlungen	7.400.485,67
Endbestand Kasse	15.020.810,35

Entnahmen (Ausschüttungen)

Die in einem Geschäftsjahr von der Beteiligungsgesellschaft operativ erwirtschafteten Überschüsse (Liquiditätsüberschüsse) sollen nach § 23 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag an die jeweils ausschüttungsberechtigten Anleger (Treugeber) ausgeschüttet werden. Die Ausschüttungsberechtigung tritt nach § 23 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Beteiligungssumme durch den jeweiligen Treugeber (Anleger) zzgl. Agio ein. Zum Geschäftsjahresende 2022 waren insgesamt EUR 39,20 Mio. bzw. 57,91 % des Kommanditkapitals vollständig eingezahlt und ausschüttungsberechtigt.



Im Hinblick auf das von der Gesellschaft im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis i.H.v. EUR 183.013,75 wird die Geschäftsführung im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung vorschlagen, eine einmalige Ausschüttung in Höhe von 0,5 % auf die ausschüttungsberechtigten Anteile für das Jahr 2022 vorzunehmen.

4 Prognosebericht

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei im Bau befindliche Lebensmittelmärkte in Ascheberg und Lemgo für insgesamt rund EUR 20,82 Mio. direkt erworben. Die Objekte sind langfristig an die Einzelhändler EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Lemgo, 15 Jahresmietvertrag) und an die HIT Handelsgruppe GmbH & Co. KG (Ascheberg, 18 Jahresmietvertrag) vermietet. Für den Erwerb werden insgesamt rund 12,46 Mio. EUR an zusätzlichem Fremdkapital aufgenommen. Das Objekt in Ascheberg ist Anfang Juni 2023 übergegangen und das Objekt in Lemgo soll Ende Juni / Anfang Juli 2023 übergehen. In Lemgo wurde auf dem EDEKA angrenzenden Grundstück zusätzlich aufschiebend bedingt ein noch zu erstellender dm-Markt für rund 3,00 Mio. erworben, dessen Fertigstellung für 2025 erwartet wird. Zusätzlich wurde durch eine mittelbare Beteiligung in Höhe von 50 % ein Baumarkt in Alsdorf erworben. Das Objekt ist langfristig an die toom Baumarkt GmbH / REWE Group (15 Jahresmietvertrag) vermietet. Das Objekt soll nach Fertigstellung im Sommer 2023 an die Objektgesellschaft übergehen. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt auf Ebene der Objektgesellschaft EUR 13,00 Mio. und zur Finanzierung werden EUR 6,00 Mio. aufgenommen.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet die Geschäftsführung der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung, der durch die Investition entstehenden Einmalkosten, dem Mietzuschuss in Verbindung mit einer Flächenerweiterung und Mietvertragsverlängerung für den Mieter Norma in Görlitz sowie der anstehenden umfassenden Dachsanierung des Objektes in Wiesbaden ein deutlich gemindertes Jahresergebnis der Beteiligungsgesellschaft.

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 unter außer Acht lassen der persönlichen steuerlichen Situation nicht mehr von einem positiven durchschnittlichen Gesamtergebnis ausgegangen werden. Entsprechend ergeben sich gegenüber den Prognosen des Verkaufsprospektes voraussichtlich reduzierte durchschnittliche Auszahlungen.

Für die kommenden Jahre wird nach Stabilisierung der derzeitigen Lage dennoch von nahezu ausgeglichenen ordentlichen Nettoerträgen ausgegangen.

Sofern sich im 2. Halbjahr 2023 noch kurzfristig weitere Investitionschancen für die Beteiligungsgesellschaft ergeben, ist aufgrund der damit einhergehenden Investitionsaufwendungen und Erwerbsnebenkosten mit erheblichen Abweichungen von der dargestellten Prognose bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Fremdkapitalabrufs sowie des Fondsvermögens zu rechnen.

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 51,54 % an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Diese 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 2022 nicht geschehen ist.

Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung 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 aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung zu spüren. Die Expansionsbereitschaft bzw. Entscheidungsbereitschaft ist gering und die Mietflächennachfrage findet nur in einem sehr begrenzten Umfang statt. Es ergeben sich teilweise auch Schwierigkeiten bei der Verlängerung bereits bestehender Mietverträge. Von der Firma Daimler ging eine Kündigung über alle angemieteten Flächen im Haus zum 30.11.2022 ein. Die Nachvermietung dieser Flächen gestaltet sehr zeitaufwendig. Unter anderem sind aufgrund des Auszugs des Hauptmieters weitere Investitionen in das Objekt notwendig.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Nachfinanzierung in Höhe von 6,50 Mio. EUR. Diese betrifft mit 3,50 Mio. EUR die bisher finanzierende Bank sowie mit 3,00 Mio. EUR den bisherigen Mitgesellschafter. Das zum 31.05.2022 ausgelaufene Bankdarlehen wurde bis 29.02.2024 verlängert. Im Zuge dieser Nachfinanzierungen wurde die Gesellschaftervereinbarung neu gefasst und sieht vor, dass der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG ab 01.05.2022 die Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen bis 29.02.2024 stunden wird. Damit fließen der Gesellschaft keine laufenden Zinseinnahmen in diesem Zeitraum zu.

Darüber hinaus ist im laufenden Geschäftsjahr 2023 eine weitere Nachfinanzierung durch die Bank und den bisherigen Mitgesellschafter notwendig.

5 Chancenbericht

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

6 Risikobericht

6.1 Risikoprofil

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



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

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

6.2 Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Adressenausfallrisiken

Unter dem Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden. Da die Einschränkungen des öffentlichen Lebens im Berichtszeitraum aufgehoben wurden, gab es außer den Nachwirkungen kein erhöhtes Adressenausfallrisiko aufgrund der Pandemie. Was bleibt ist die erhöhte Kaufzurückhaltung der Konsumenten, die insbesondere durch den Krieg in der Ukraine und die hierdurch bedingte Energiekrise sowie die starke Inflation verursacht wird. Hierdurch sind insbesondere in den Bereichen Non-Food-Handel und Gastronomie Umsatzrückgänge möglich. Konkrete Auswirkungen auf den Fonds sind bisher nicht zu beobachten.

Liquiditätsrisiken

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

Marktpreisrisiken

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

Die Gesellschaft ist insbesondere Marktpreisrisiken durch die Wertveränderung der Immobilien, in die sie investiert ist, ausgesetzt. Hier sind die Auswirkungen der wirtschaftlichen Situation noch nicht abzuschätzen. Durch das aktive Asset- und Property-Management wird dieses Risiko gesteuert, beispielsweise indem neue Mieter akquiriert oder Nutzungskonzepte der Objekte an veränderte Marktbedingungen angepasst werden. Dennoch ist aufgrund der hohen Inflation und des Ukraine Krieges von einem immer noch erhöhten Risiko auszugehen.

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

Operationelle Risiken

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

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

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



Im Geschäftsjahr 2022 haben sich keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Gesellschaft ergeben. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden überarbeitet und auf eine neue IT-gestützte Plattform überführt, die insbesondere eine automatisierte Limitüberwachung und Berichtserstellung erlaubt (§ 20 Abs. 1 Satz 1 KARBV i.V.m. § 7 Nr. 9c) bb) KARBV i.V.m. § 300 Abs. 1 Nr. 2. KAGB). Damit einher geht insbesondere eine Überarbeitung des Limitsystems. Das Liquiditätsmanagement wurde unverändert weitergeführt. Die Grenze der insgesamt mindestens vorzuhaltenden Liquidität wurde weiterhin, unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Gesellschaft keine Liquidität für kurzfristige Anteilscheinrückgaben benötigt, auf 1 Mio. € gesetzt.

Schorndorf/Winterbach, am 27.06.2023

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 2 GmbH & Co. KG, Winterbach:

Prüfungsurteile

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

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 Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolosen Handlungen kollusives 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 dieser Systeme 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 des Unternehmens.



- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Winterbach, zum 31. Dezember 2022 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 27. Juni 2023

KMS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Stuttgart

Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer

Philipp Lupp, Wirtschaftsprüfer

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Hamburg

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

Mathias Klattenberg, Wirtschaftsprüfer

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend: Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 22.08.2023

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 2022 der Anspar FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, Winterbach, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Schorndorf/Winterbach, den 27.06.2023

GF Beteiligungs-GmbH

GF Treuhand GmbH