

Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment 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		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen			
1. Sachanlagen		16.703.880,07	13.183.694,71
2. Anschaffungsnebenkosten		1.077.649,65	63.072,46
3. Beteiligungen		23.850.265,50	23.936.148,94
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		4.128.196,84	2.991.166,70
5. Forderungen			
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	301,62		2.783,51
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	1.299.051,15		944.408,32
c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	8.252.921,92		10.756.381,86
		9.552.274,69	11.703.573,69
6. Sonstige Vermögensgegenstände		50.522,24	14.592,59
7. Aktive Rechnungsabgrenzung		1.680,00	8.732,59
Summe Aktiva		55.364.468,99	51.900.981,68

B. Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen		88.015,85	55.260,68
Kredite		7.888.451,14	5.507.993,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	490.165,00		424.165,00



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	282.550,89	351.941,26
	772.715,89	776.106,26
Sonstige Verbindlichkeiten	1.688,04	48.437,61
Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	51.417.531,90	52.759.710,67
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	2.214.054,18	721.045,27
c) Verlustvortrag	-7.905.861,03	-7.951.868,92
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	887.873,02	-15.703,68
	46.613.598,07	45.513.183,34
Summe Passiva	55.364.468,99	51.900.981,68

2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Investmenttätigkeit		
Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.326.423,17	1.381.739,80
b) Zinsen und ähnliche Erträge	1.168.017,08	365.959,04
c) Sonstige betriebliche Erträge	18.099,77	44.989,87
Summe der Erträge	2.512.540,02	1.792.688,71
Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	103.812,41	116.953,83
b) Bewirtschaftungskosten	420.161,17	446.443,09
c) Verwaltungsvergütung	578.214,69	541.908,01
d) Verwahrstellenvergütung	34.208,55	35.755,99
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	42.638,30	48.246,23
f) Sonstige Aufwendungen	445.631,88	619.085,24
Summe der Aufwendungen	1.624.667,00	1.808.392,39
Ordentlicher Nettoertrag	887.873,02	-15.703,68



	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	887.873,02	-15.703,68
Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.229.177,43	3.274.151,32
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.707.848,81	1.392.410,94
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	28.319,71	28.296,45
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.493.008,91	1.853.443,93
Ergebnis des Geschäftsjahres	2.380.881,93	1.837.740,25

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

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

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

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Winterbach
Registereintrag:	22.12.2009
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 724720

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 20 KARBV mit dem Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert wird nach § 30 KARBV im Ertragswertfahren durch einen externen Bewerter ermittelt.

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

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

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

Die Barmittel und Barmitteläquivalente sind zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen gemäß §§ 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 Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Restlaufzeit der ungewissen Verpflichtungen beträgt weniger als ein Jahr.

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

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

IV. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen beinhalten Forderungen gegenüber Gesellschafter i. H. v. EUR 8.252.921,92 (VJ: EUR 10.756.381,86) aus eingeforderten Einlagen. Die ausstehenden Einlagen wurden mit einem Abzinsungssatz i.H.v. 5,5 % bewertet. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betragen zum Bilanzstichtag rund EUR 6.181.969,89. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte gemäß den Vorschriften des § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c Abs. 2 HGB.

Die aus der Bilanz ersichtlichen Pflichteinlagen betragen EUR 52.246.355,00. Die im Handelsregister einzutragenden Haften in Höhe von bis zu 1 % der tatsächlichen Zahlungen auf die vorgenannten Einlagen sind noch nicht vollständig im Handelsregister eingetragen. Die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten und Komplementäre nach § 25 Abs. 4 KARBV gemäß Gesellschaftsvertrag (ohne nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung):

	Kapitalkonto I Pflichteinlage	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	
	EUR	EUR	EUR	EUR
31. Dezember 2021	53.124.735,00	-7.967.572,60	-365.024,33	44.792.138,07
Korrektur aufgrund Ausscheiden Gesellschafter	-878.380,00	61.711,58	-418,55	-817.086,98
Einlagen Entnahmen			-252.380,22	-252.380,22
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/SolZ			-211.000,00	-211.000,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		887.873,02		887.873,02
31. Dezember 2022	52.246.355,00	-7.017.988,00	-828.823,10	44.399.543,89

Der Zugang an Entnahmen betrifft im Wesentlichen die während des Geschäftsjahres bis einschließlich 31. Dezember 2022 entrichteten Auszahlungen i.H.v. EUR 252.380,22 (VJ: EUR 192.034,64) sowie die auf Ebene der Kommanditisten anrechenbare Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von EUR 211.000,00 (VJ: EUR 0,00) auf die zugeflossene Gewinnausschüttung der FLEX Fund New Energy GmbH in Höhe EUR 800.000,00 (VJ: EUR 0,00).

Außenhaftung

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

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

	Gesamtbetrag EUR	bis zu 1 Jahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit		
			mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
1. Kredite von Kreditinstituten	7.888.451,14	172.550,79	7.715.900,35	1.721.366,31	5.994.534,04
VJ.:	5.507.993,79	155.299,93	5.352.693,86	1.723.033,20	3.629.660,66
2. Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Investitionsgütern	490.165,00	490.165,00	0,00	0,00	0,00
VJ.:	424.165,00	424.165,00	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	282.550,89	282.550,89	0,00	0,00	0,00
VJ.:	351.941,26	351.941,26	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.688,04	1.688,04	0,00	0,00	0,00
VJ.:	48.437,61	48.437,61	0,00	0,00	0,00
Summen	8.662.855,07	946.954,72	7.715.900,35	1.721.366,31	5.994.534,04
VJ.:	6.332.537,66	979.843,80	5.352.693,86	1.723.033,20	3.629.660,66

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 7.888.451,14. Die Besicherung erfolgte durch Grundbucheintrag auf die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Grundstücke.

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

Zum Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB i.H.v. EUR 3.089.629,88 durch die Übernahme der gesamtschuldnerischen Mithaftung nach § 421 ff. BGB für die Verpflichtungen aus Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen.

Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis 2022
	%	EUR	EUR
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,490	1.232.596,76	94.549,43
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,498	2.641.044,26	177.384,48
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG, Schorndorf	94,000	2.763.330,89	82.708,92
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG, Schorndorf	37,600	2.932.648,77	86.342,77
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG, Schorndorf	37,600	6.185.167,35	184.992,79
Objektgesellschaft Alsdorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG, Schorndorf	50,000	1.892,70	-107,30 ^{*)}
FLEX Fund New Energy GmbH, Stuttgart	100,000	4.732.760,33	521.753,51
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Stuttgart	45,855	5.937.803,74	406.006,51



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 Aufwendungen	2022 EUR
Bestandspflegevergütung	147.929,93
Rechts- und Beratungs- sowie Gutachterkosten	124.058,20
Kosten der Neuvermietung	63.861,69
Aufwendungen für Abschlusskosten und Steuerberatung	39.387,78

Der Posten Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 1.154.642,83 (Vorjahr EUR 365.959,04)

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 1.381.735,47. (inkl. Kosten i.H.v. EUR 281.272,93, die anteilig auf die Ebene der Beteiligungsgesellschaften anfallen) beträgt 3,00 % bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert¹.

Es bestehen Pauschalvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b und § 16 Abs. 1 Nr. 3b KARBV i.H.v. EUR 578.214,69. 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 § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3c KARBV für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

VI. Sonstige Angaben

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist im Berichtsjahr GF Treuhand GmbH, Winterbach.

Geschäftsführer:

Herr Jörg Schielein, Winterbach

Herr Heinz Centini, Winterbach

¹ S. Seite 13 f., Vermögensübersicht

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

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

VII. Zusätzliche Angaben

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

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



	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke				
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen		3.760.000,00		
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben		1.410.000,00		
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz		6.270.000,00		
Untere Au 4, 72224 Ebhausen		5.100.000,00		
Summe Immobilien			16.540.000,00	35,48 %
II. Beteiligung an Gesellschaften				
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften				
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG		1.442.495,66		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG		4.976.865,50		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG		3.280.557,31		
Objektgesellschaft Alsdorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG		1.000,00		
Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			9.700.918,47	20,81 %
2. Beteiligungen				
FLEX Fund New Energy GmbH		5.926.015,27		
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG		2.722.779,90		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG		1.177.109,28		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG		4.323.442,58		
Summe Beteiligungen			14.149.347,03	30,35 %
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		4.128.196,84		
2. Gold		163.880,07		
Summe Liquiditätsanlagen			4.292.076,91	9,21 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Ausstehende Einlagen		8.252.921,92		
2. Forderungen aus dem Betrieb der Anlagen		301,62		
3. Forderungen aus Beteiligungs-/Objekt-Gesellschaften		1.299.051,15		
4. Anschaffungsnebenkosten		1.077.649,65		
5. Andere Vermögensgegenstände				



	davon in Fremdwährung	Betrag in EUR	Summe in EUR	in % NAV
a) andere Sonstige Vermögensgegenstände		50.522,24		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			10.680.446,58	22,91 %
V. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			1.680,00	0,00 %
Summe Vermögen			55.364.468,99	118,77 %
V. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		7.888.451,14		
davon besicherte Kredite 7.888.451,14				
2. Anlagenbetrieb/Halten der Beteiligungen		772.715,89		
3. Anderen Verbindlichkeiten		1.688,04		
Summe Verbindlichkeiten			8.662.855,07	18,58
VI. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		88.015,85		
Summe Rückstellungen			88.015,85	0,19 %
Summe Schulden			8.750.870,92	18,77 %
VI. Nettoinventarwert (NAV)			46.613.598,07	100,00 %
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			45.513.183,34	
Ø Nettoinventarwert 2022			46.063.390,71	

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	887.873,02
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	887.873,02
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



A Komplementäre	EUR
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	45.513.183,34
1. Entnahmen für das Vorjahr	-463.380,22
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-817.086,98
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	887.873,02
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.493.008,91
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	46.613.598,07

Das Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres beinhaltet kumulierte nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung i.H.v. EUR 721.045,27.

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
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 86,65 % bezogen auf den Nettoinventarwert, wovon 35,48 % auf die von der Gesellschaft erworbenen Geschäftsgrundstücke, 38,45 % auf die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an inländischen Immobilienobjektgesellschaften und 12,71 % auf die von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligungen an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik), der Beteiligung an einem Spezial AIF sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften entfallen.

Im Geschäftsjahr wurden keine Änderungen an den Regelungen zum Liquiditätsmanagement nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c b) KARBV vorgenommen.

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 Leverage²:

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

Dabei hat die KVG das Höchstmaß an Leverage sowohl nach der Brutto- als auch nach der Netto- Methode (Commitmentmethode) zu ermitteln. Zum Stichtag 31.12.2022 beträgt der Leverage - nachdem die Gesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 17,13 %.

Im verzinslichen Fremdkapital sind kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten i.H.v. EUR 172.550,79 enthalten.

Leverage zum 31.12.2022

	in EUR	in %
verzinsliches Fremdkapital	7.888.451,14	
Ø Nettoinventarwert 2022	46.063.390,71	= 17,13

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:

² Vgl. a. § 263 KAGB (alte Fassung bis 18.03.2016)

	EUR
Diskontierung ausstehende Einlagen	656.716,37
Abwertung Verkehrswert OG Frielendorf	-107.848,81
Zuschreibung Verkehrswert OG Lütjenburg	310.819,00
Zuschreibung Verkehrswert OG Kirchhain	118.145,12
Zuschreibung Verkehrswert E&G Office I SAIF geschl. Invest. GmbH & Co.KG	186.174,28
Zuschreibung FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	61.273,43
Zuschreibung FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	424.848,60
Abschreibung Verkehrswert Objekt Chemnitz	-1.590.000,00
Abschreibung Verkehrswert Objekt Herleshausen	-10.000,00

	EUR
Zuschreibung Verkehrswert Objekt Gatersleben	10.000,00
Zuschreibung Verkehrswert FLEX Fund New Energy GmbH	1.451.015,27
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-28.317,92
Bewertung Goldbestand	10.185,36
Summe	1.493.008,91

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

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

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert³
	EUR	EUR
2020	45.142.506,18	8.298,09
2021	45.513.183,34	8.567,23
2022	46.613.598,07	8.921,89

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

Der Anteil für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlage von EUR 52.246.355,00 zum 31. Dezember 2022 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.921,89
Anteile der Gesellschafter im Umlauf	Stück 2.722 (VJ: Stück 2.756)

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 Management-Vergütungen bzw. Auslagen i.H.v EUR 578.214,69 (VJ: EUR 541.908,01).

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.

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

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

Im laufenden Geschäftsjahr 2023 findet voraussichtlich die Fertigstellung und der damit verbundene Übergang auf die Beteiligungsgesellschaft (Neuss) und auf die Objektgesellschaft (Alsdorf) statt.

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

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	Nahversorgungszentrum Herleshausen	SB-Markt Gatersleben
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Sitz	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %
Wirtschaftlicher Übergang	09.06.2011	28.02.2013
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	37293	06466
Ort	Herleshausen	Seeland, OT Gatersleben
Straße	Brandenburgstraße 1-3	Am Schwabeplan 10
Übergang vom Nutzen und Lasten	09.06.2011	28.02.2013
a) Grundstücksgröße	13.077,00 m ²	4.911,00 m ²
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	1993/2009	2012
d) Gebäudenutzfläche	2.207,50 m ²	1.045,00 m ²
e) Leerstandsquote	0,00 %	0,00 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00 %	0,00 %

g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	25,00	63,00
h) Fremdfinanzierungsquote	26,60 %	0,00 %
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.760.000,00	1.410.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich aufgrund der Reduzierung der Miete, welche durch einen Widerspruch gegen die Indexierung verursacht wurde, sowie durch eine Erhöhung der Instandsetzungskosten. Der Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der positiven Marktentwicklung von 4,00 % auf 3,90 % reduziert. Der Vervielfältiger beträgt das 14,95-Fache.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich aus der Indexierung der Vertragsmiete sowie der allgemeinen positiven Marktentwicklung für Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien von 5,00 % auf 4,90 %. Weiterhin erhöht sich durch diverse Instandsetzungsmaßnahmen der Instandsetzungszinssatz. Der Vervielfältiger beträgt das 12,86-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahme	n.a.	n.a.
Objekt	Bürogebäude Chemnitz	Lebensmitteldiscounter Ebhausen
Firma und Rechtsform	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG	Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Sitz	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33	73650 Winterbach, Fabrikstraße 33
Beteiligungsquote	100,00 %	100,00 %
Wirtschaftlicher Übergang	01.11.2017	23.09.2023
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	09126	72224
Ort	Chemnitz	Ebhausen
Straße	Reichenhainer-Str. 68a	Untere Aue 4
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.11.2017	23.09.2023
a) Grundstücksgröße	7.941,00 m ²	5.577,00 m ²
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2010/2011	2022
d) Gebäudenutzfläche	4.551,33 m ²	1.542 m ²
e) Leerstandsquote	0,00 %	0,00 %
f) Nutzungsausfallentgeltquote	0,00 %	0,00 %
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	3,00	137,00
h) Fremdfinanzierungsquote	69,19 %	50,00 %
i) Verkehrswert (Immobilie)	6.270.000,00	5.100.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Reduzierung des Verkehrswertes ergibt sich im Wesentlichen durch die Bekanntgabe des Ankermieters GMG im Jahr 2023 einen Teil der angemieteten Fläche sowie Außenstellplätze nicht weiter anzumieten. Die-	Durch die aktuelle Marktlage sowie dem Namenhaften Mieter mit langer Restlaufzeit wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,70 % angesetzt. Sonderwerte ergaben sich nicht. Der Vervielfältiger beträgt das 24,28-Fache.



		se Fläche wurde als Leerstand berücksichtigt. Die bis zum Zeitpunkt der Rückgabe gesicherte Mieter für die Gesamtfläche wurde als Sonderbarwert berücksichtigt. Weiterhin wurde der Sonderwert für Instandsetzungsmaßnahmen erhöht. Der Liegenschaftszins wurde auf von 4,95 % auf 5,50 % erhöht. Der Vervielfältiger beträgt das 24,43-Fache.
--	--	--

k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahme	n.a.	n.a.
--	------	------

Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung

Objekt	SB-Markt Frielendorf	Gildenplatz-Passage Lütjenburg
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,49 %	94,498 %
Wirtschaftlicher Übergang	20.11.2012	01.07.2014
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	34621	24321
Ort	Frielendorf	Lütjenburg
Straße	Kirchfeldstraße 8	Gildenplatz 3-4
Übergang vom Nutzen und Lasten	20.11.2012	01.07.2014
a) Grundstücksgröße	8.500,00 m ²	7.946,00 m ²
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Mischnutzung
c) Baujahr	1996/2006	2013
d) Gebäudenutzfläche	2.004,43 m ²	3.457,26 m ²
e) Leerstandsquote	0,00 %	2,42 %
f) Nutzungsausfallentgelt-quote	0,00 %	2,73 %
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	37,00	unbefristet; 61,00
h) Fremdfinanzierungsquote	25,63 %	33,31 %
i) Verkehrswert (Immobilie)	2.100.000,00	7.760.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Entwicklung des Verkehrswertes wurde im Wesentlichen durch ein erhöhtes Mietausfallwagnis sowie der allgemeinen positiven Marktentwicklung für Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien beeinflusst, wodurch der Liegenschaftszins von 4,00 % auf 3,90 % reduziert wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 11,82-Fache.	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt sich durch die Verlängerung eines Mietvertrages, der Indexierung bestehender Mietverträge sowie der allgemeinen positiven Marktentwicklung für Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien, wodurch der Liegenschaftszins von 4,50 % auf 4,40 % reduziert wurde. Der Vervielfältiger beträgt das 15,51-Fache.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahme n	In Abstimmung mit dem Bestandsmieter erfolgte die Sondierung für die Umsetzung einer Neubaumaßnahme. Hierzu wurde ein Bauantrag gestellt. Die weitere Vorgehensweise wird im laufenden Jahr konkretisiert.	n.a.



Objekt	Fachmarktzentrum Kirchhain	Elsach Center Bad Urach Haus 1
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	94,00 %	37,60 %
Wirtschaftlicher Übergang	01.09.2016	21.12.2019
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	35274	72574
Ort	Kirchhain	Bad Urach
Straße	Frankfurter Str. 1b, c	Gebrüder-Gross-Str. 2
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.09.2016	21.12.2019
a) Grundstücksgröße	5.000,00 m ²	3.980 m ²
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	Wohn- und Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2013	2014
d) Gebäudenutzfläche	1.875,13 m ²	3.443,68 m ²
e) Leerstandsquote	0,00 %	3,29 %
f) Nutzungsausfallentgelt-quote	0,00 %	2,26 %
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	77,33	25,67
h) Fremdfinanzierungsquote	0,00 %	54,14 %
i) Verkehrswert (Immobilie)	3.100.000,00	5.900.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Entwicklung des Verkehrswertes ergibt sich aus der Indexierung der Vertragsmiete eines Mieters sowie dem gestiegenen Mietausfallwagnis. Der Liegenschaftszinssatz wurde im Vergleich zum Vorjahr nicht angepasst und beträgt gleichbleibend 5,25 %. Der Vervielfältiger beträgt das 12,48-Fache.	Die Entwicklung des Verkehrswertes wurde im Wesentlichen durch die Indexierung bestehender Mietverträge beeinflusst. Der Liegenschaftszins wurde von 5,00 % auf 5,05 % erhöht. Der Vervielfältiger beträgt 13,75.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.
Objekt	Elsach Center Bad Urach Haus 2-5	Baumarkt Alsdorf
Firma und Rechtsform	FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	Objektgesellschaft Alsdorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG
Sitz	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15	73614 Schorndorf, Friedenstr. 13-15
Beteiligungsquote	37,60 %	50,00 %
Wirtschaftlicher Übergang	21.12.2019	Voraussichtlich August 2023
Land	Deutschland	Deutschland
PLZ	72574	52477
Ort	Bad Urach	Alsdorf
Straße	Gebrüder-Gross-Str. 1, 5, 7, 9, 11, 12 und 15	Am Rosenkränzchen 5
Übergang vom Nutzen und Lasten	21.12.2019	Voraussichtlich August 2023



a) Grundstücksgröße	15.371 m ²	22.158,00 m ²
b) Art und Lage	Wohn- und Gewerbegrundstück	Gewerbegrundstück
c) Baujahr	2014	Voraussichtlich 2023
d) Gebäudenutzfläche	7.464,38 m ²	9.074,98 m ²
e) Leerstandsquote	1,91 %	n.a.
f) Nutzungsausfallentgelt-quote	1,54 %	n.a.
g) Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	52,80	n.a.
h) Fremdfinanzierungsquote	43,36 %	n.a.
i) Verkehrswert (Immobilie)	18.200.000,00	13.000.000,00
j) Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	Die Erhöhung des Verkehrswertes ergibt aus der Indexierung von Mietverträgen sowie der Erhöhung des Instandhaltungssatus, wodurch der Liegenschaftszins von 3,25 % auf 3,40 % erhöht wurde. Der Vervielfältiger beträgt 18,77.	n.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	n.a.	n.a.
Objekt	LOFTS (ehemals Haus der Mode)	
Firma und Rechtsform	E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	
Sitz	70174 Stuttgart, Börsenplatz 1	
Beteiligungsquote	45,85 %	
	ist beteiligt an:	
Firma und Rechtsform	Lofts	
Sitz	Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH) 70174 Stuttgart, Börsenplatz 1	
Beteiligungsquote	50,20 %	
Land	Deutschland	
PLZ	71065	
Ort	Sindelfingen	
Straße	Mahdentalstraße 96 - 98	
Übergang vom Nutzen und Lasten	01.06.2019	
a) Grundstücksgröße	10.122 m ²	
b) Art und Lage	Gewerbegrundstück	
c) Baujahr	1978 / 1985-1987	
d) Gebäudenutzfläche	24.300 m ²	
e) Leerstandsquote	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.a.
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Modernisierung, Umnutzung und Neuvermietung von Leerstands- und bisher als Präsentationsräume genutzten Mietflächen als Büroflächen.

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

	Sitz	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in EUR
FLEX Fund New Energy GmbH	Stuttgart	100,00 %	4.732.760,33
FLEX Fund New Energy GmbH ist beteiligt an:			
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00 %	659.731,26
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00 %	576.069,45
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	Stuttgart	100,00 %	1.763.346,15

Lage der Anlage	Eigentümer	Art der Energie	eingespeiste Energie (kWh)	Art der installierten Leistung
Deutschland				
Tabarz	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	80.302,10	Aufdachanlage
Hohenstein-Ernstthal	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	104.950,00	Aufdachanlage
Worms	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	37.491,00	Aufdachanlage
Nastätten	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	94.350,00	Aufdachanlage
Grimma	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	49.250,00	Aufdachanlage
Leipzig	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	64.831,00	Aufdachanlage
Wiesbaden	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	142.240,00	Aufdachanlage
Lohra	FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	Solar	67.348,60	Aufdachanlage
Hofheim	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Solar	150.052,00	Aufdachanlage
Boppard	FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	Solar	306.208,00	Aufdachanlage
Tweelbäke	TSP Tweelbäke GmbH & Co. KG	Solar	4.658.115,00	Freilandanlage
	Summe		5.755.137,70	

Lage der Anlage	Bau- und Erwerbsjahr	Jahr der Inbetriebnahme	Abnehmer der Energie	Art und Umfang der Nutzungsrechte (kWp)
Deutschland				
Tabarz	07.06.2010	07.06.2010	Energieversorgung Inselsberg GmbH	77,28 kWp



Lage der Anlage	Bau- und Erwerbsjahr	Jahr der		Art und Umfang der Nutzungsrechte (kWp)
		Inbetriebnahme	Abnehmer der Energie	
Hohenstein-Ernstthal	07.06.2010	14.04.2011	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	98,28 kWp
Worms	23.06.2010	23.06.2010	EWR Netz GmbH	38,64 kWp
Nastätten	30.12.2010	30.12.2010	Syna GmbH	98,55 kWp
Grimma	19.07.2011	19.07.2011	Mitteldt. Netzgesellschaft Strom mbH	90,24 kWp
Leipzig	19.12.2011	19.12.2011	Netz Leipzig GmbH	79,92 kWp
Wiesbaden	21.12.2011	21.12.2011	Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH	163,44 kWp
Lohra	20.12.2011	20.12.2011	EnergieNetz Mitte GmbH	64,32 kWp
Hofheim	01.06.2010	16.06.2010	Syna GmbH	125,00 kWp
Boppard	01.06.2010	30.06.2010	Westnetz GmbH	283,70 kWp
Tweelbäke	28.12.2011	28.12.2011	EWE Netz GmbH	4.413,37 kWp
				5.532,74 kWp

Lage der Anlage	Gutachterliche Werte/Kaufpreis zum Stichtag (in EUR)	Fremdfinanzierungs- quote (in % VW)	Wesentliche Bestands- und Projektentwicklungs- maßnahmen
Deutschland			
Tabarz	146.440,36	28,72 %	keine
Hohenstein-Ernstthal	148.958,05	28,72 %	keine
Worms	76.218,76	28,72 %	keine
Nastätten	159.540,30	28,72 %	keine
Grimma	126.902,12	28,72 %	keine
Leipzig	129.281,16	0,00 %	keine
Wiesbaden	206.177,15	0,00 %	keine
Lohra	98.202,02	38,35 %	keine
Hofheim	200.818,11	0,00 %	keine
Boppard	437.424,04	0,00 %	keine
Tweelbäke	5.359.961,66	33,43 %	keine
	7.089.923,72	28,08 %	

Ergänzende Angaben zu Beteiligungen:

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

Unmittelbare Beteiligungen



Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	1.235.595,36	94,49 %	20.11.2012
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	2.641.044,26	94,50 %	01.07.2014
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	2.763.330,89	94,00 %	01.09.2016
Objektgesellschaft Asldorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG	2.000,00	50,00 %	18.11.2022
FLEX Fund New Energy GmbH	4.732.760,33	100,00 %	31.12.2010
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG	2.932.648,77	37,60 %	21.12.2020
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG	6.185.167,35	37,60 %	21.12.2020
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	5.937.803,74	45,87 %	17.05.2020
Gesellschaft		Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Fondsvermögen
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG		1.442.495,66	3,09 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG		4.976.865,50	10,68 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG		3.280.557,31	7,04 %
Objektgesellschaft Asldorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG		1.000,00	0,00 %
FLEX Fund New Energy GmbH		5.926.015,27	12,71 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Stadthaus Manz KG		1.177.109,28	2,53 %
FLEX Fonds Objektgesellschaft GmbH & Co. Bad Urach KG		4.323.442,58	9,28 %
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG		2.722.779,90	5,84 %

Mittelbare Beteiligungen

Gesellschaft	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	erworben am	Verkehrswert/ Kaufpreis
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	659.731,26	100,00 %	19.01.2010	729.82,82
FLEX Fund Photovoltaik 2 GmbH & Co. KG	576.069,45	100,00 %	07.09.2010	434.464,57
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	1.763.346,15	100,00 %	13.08.2010	4.761.717,87
Lofts Immobilienverwaltungs GmbH	30.000,00*	23,02 %	23.05.2019	1,00



* 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

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

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

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

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

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

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

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



- bis zu 10,00 % des Wertes der Gesellschaft können in Anteile oder Aktien an anderen geschlossenen Spezial-AIF gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 6 KAGB, die eine mit der Gesellschaft vergleichbare Investitionsstrategie verfolgen,
- bis zu 10,00 % des Wertes der Gesellschaft in auf die Währung EURO lautende Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- bis zu 20,00 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investieren.

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

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

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

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

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

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

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31.12.2022 insgesamt 2.722 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 52,25 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 9,47 Mio.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2022 Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 7.888.451,14.

Zum Geschäftsjahresende 2022 hält die Gesellschaft in ihrem Portfolio Grundstücke und Bauten (Immobilien), Mehrheits- und Minderheitsbeteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften, Beteiligungen der FLEX Fund New Energy GmbH (Photovoltaik-Investitionen) und an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG sowie Goldbarren.

Lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist die AIF Kapitalverwaltungs-AG, Stuttgart, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt (§ 23 Abs. 2 KARBV). Der Verwaltungsvertrag wurde im Jahr 2021 neu gefasst und im Rahmen einer Gesellschaftsversammlung von den Anlegern beschlossen. Die KVG erhielt im Jahr 2022 eine Grundvergütung in Höhe von 1,3601 % des Gesamtwertes der Assets under Management sowie verschiedene einzeln geregelte Sondervergütungen. Der neue Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert er sich automatisch auf unbestimmte Zeit und ist jeweils mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Kalenderjahresende kündbar. Der Vertrag umfasst die Portfolioverwaltung, die Portfoliorealisation, die Portfoliokontrolle, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten.

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft war auch im Jahr 2022 geprägt vom Corona- Infektionsgeschehen sowie ab Februar 2022 sehr massiv vom Ukraine-Krieg, dessen Begleiterscheinungen wie etwa sich weiter verteuern den Rohstoffpreisen sowie der sich erhöhenden Inflation wie auch dem sich zu deren Eindämmung erhöhenden Zinsniveau.

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 %).⁵

⁵ 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)

Der harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg auf 118,7 Punkte, was einer gemittelten Inflationsrate von 8,7 % in 2022 (im Vorjahr 3,2 %) entspricht.⁶

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 %).⁷ Die Importpreise sind um 26,3 % und die Exportpreise sind um 14,6 % gestiegen.⁸

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 %).⁹ Da sich die Verbraucherpreise im Jahr 2022 um 7,9 % erhöhen, sanken die Reallöhne voraussichtlich um 4,1 % gegenüber dem Vorjahr (-0,1 %). 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 ist.¹⁰



Insgesamt hat sich die Fondsbranche in den Marktturbulenzen 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.¹¹

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 auf geschlossene Immobilienfonds.¹²

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

⁶ Statistisches Bundesamt. (2023). Harmonisierter Verbraucherpreisindex. Harmonisierter Verbraucherpreisindex - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁷ Statistisches Bundesamt. (2023). Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2022. Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁸ Statistisches Bundesamt. (2023). Importpreise im Dezember 2022. Importpreise im Dezember 2022: +12,6 % gegenüber Dezember 2021 - Statistisches Bundesamt (destatis.de)

⁹ 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)

¹⁰ 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)

¹¹ BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2023). Fondsbranche zeigte sich in Marktturbulenzen 2022 widerstandsfähig (bvi.de)

¹² BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (2023). BVI Investmentstatistik zum Stichtag 31.12.2022. BVI Investmentstatistik: Gesamtschau des Absatzmarktes Deutschland

Analyse des Geschäftsverlaufs

Neben der fortlaufenden Bewirtschaftung der von der Gesellschaft unmittelbar und mittelbar gehaltenen inländischen Immobilien und Beteiligungen war die Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft im Jahr 2022 weiterhin durch den Zugang von Kommanditeinlagen der Treugeber sowie der fortgesetzten Erhebung und Prüfung geeigneter Investitionsmöglichkeiten geprägt.

Die aufgebaute Liquidität wird zum Erwerb der Neubauobjekte Neuss und Alsdorf genutzt. Die Gesellschaft partizipiert im laufenden Geschäftsjahr durch die zur Verfügung stehende Liquidität an der Entwicklung des Zinsmarktes, indem kurzfristig Liquidität auf Festgeldkonten angelegt wird.

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. Positiv entwickelten sich die Einspeisevergütungen für die PV-Anlagen, welche deutlich über unsere Planungen lagen.

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 Immobilien (Direktbesitz und Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung) beträgt 99,50 % (VJ: 99,45 %). Darüber hinaus hat die Beteiligungsgesellschaft den Kapitaldienst der für die Immobilieninvestitionen aufgenommenen Darlehen entsprechend bedient.

Die Bewirtschaftung der über die mittelbare Beteiligung i.H.v. 100 % an der FLEX Fund New Energy GmbH durchgeführten Photovoltaik-Investitionen verlief im abgeschlossenen Geschäftsjahr besser als erwartet und ohne wesentliche technische Störungen der stromproduzierenden Anlagen. Die direkt am Strommarkt einspeisenden Anlagen konnten an den gestiegenen Strompreisen unterjährig partizipieren.

2.2 Lage des Unternehmens

Für die Beteiligungsgesellschaft stellen die Gesamterträge aus der operativen Geschäftstätigkeit eine wichtige Steuerungsgröße dar.

Zum 31.12.2022 sind die drei Gründungsgesellschafter und 2.719 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 52,25 Mio. an der Gesellschaft beteiligt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich zum Stichtag auf nominal EUR 9,47 Mio. (bewertet: EUR 8,25 Mio.¹³) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern und Treugebern vereinbarten Einzahlungsvarianten in den kommenden voraussichtlichen 8 Jahren zugehen. Aus den Ratenzahlungen der Treugeber sind der Gesellschaft im Berichtsjahr Kapitaleinzahlungen i.H.v. EUR 2,28 Mio. im Saldo zugegangen.

¹³ S.a. Seite 10 f., IV. Angaben zur Bilanz

Bis Ende des Geschäftsjahres 2022 haben weitere 51 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 878,38 das Gesellschaftsverhältnis gekündigt bzw. reduziert.

Zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. nominal EUR 8,75 Mio. aufgenommen. Zum Stichtag beläuft sich der Stand der Darlehen auf EUR 7,89 Mio. und die Tilgungsleistung auf EUR 0,86 Mio. (9,85 %). Die prozentuale Tilgungsleistung ist aufgrund der Darlehensaufnahme für den Erwerb des Lebensmitteldiscounters in Ebhausen im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

Zum Geschäftsjahresende 2022 setzt sich das Portfolio der Gesellschaft aus Grundstücken und Bauten i.H.v. TEUR 16.540,00 (VJ: TEUR 13.030,00), Mehrheitsbeteiligungen an inländischen Immobiliengesellschaften¹⁴ i.H.v. TEUR 9.700,92 (VJ: TEUR 9.378,80), einer Beteiligung an einem Spezial AIF i.H.v. TEUR 2.722,78 (VJ: TEUR 2.536,61), einer Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 5.926,02 (VJ: TEUR 4.475,00), Minderheitsbeteiligungen an zwei Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 5.500,55 (VJ: TEUR 5.014,43) sowie Goldbarren i.H.v. TEUR 163,88 (VJ: TEUR 153,69) zusammen. Die Vermögensgegenstände sind zu ihrem Verkehrswert angesetzt.

Zum Geschäftsjahresende 2022 beläuft sich das Fondsvermögen auf EUR 55,36 Mio. (VJ: EUR 51,90 Mio.).

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 sowie der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaften geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 887,87 (VJ: TEUR./ 15,70) erzielt. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die Bewirtschaftungskosten, durch die Verwaltungsvergütungen, sowie die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen, mit der Investitionsphase einhergehenden Initialkosten belastet:

Ertragslage

¹⁴ Inkl. Objektgesellschaft Alsdorf mit Beteiligung 50 %

	31.12.2022	31.12.2021	
Erträge			
Erträge aus Sachwerten	1.326.423,17	1.381.739,80	-4,00 %
Zinsen und ähnliche Erträge	1.168.017,08	365.959,04	219,17 %
davon Beteiligungserträge 1.157.090,17		365.959,04	
sonstige betriebliche Erträge	18.099,77	44.989,87	-59,77 %
Summe der Erträge	2.512.540,02	1.792.688,71	40,15 %
Aufwendungen			
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-103.812,41	-116.953,83	-11,24 %
Bewirtschaftungskosten	-420.161,17	-446.443,09	-5,89 %
Verwaltungsvergütung	-578.214,69	-541.908,01	6,70 %
Verwahrstellenvergütung	-34.208,55	-35.755,99	-4,33 %
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-42.638,30	-48.246,23	-11,62 %
Sonstige Aufwendungen	-445.631,88	-619.085,24	-28,02 %
davon Initialkosten -147.929,93		-151.568,07	
davon investitionsnahe Aufwendungen -3.344,55		-6.819,30	
Summe der Aufwendungen	-1.624.667,00	-1.808.392,39	-10,16 %
Ordentlicher Nettoertrag	887.873,02	-15.703,68	-5.753,92 %
Realisiertes Ergebnis des			
Geschäftsjahres	887.873,02	-15.703,68	-5.753,92 %

Wesentliche Ertrags- & Aufwandspositionen

Im Berichtsjahr haben sich die Mieterlöse der direkt gehaltenen Immobilien erwartungsgemäß entwickelt; von nennenswerten Miet- und Forderungsausfällen ist die Beteiligungsgesellschaft weiterhin nicht betroffen gewesen.

Erträge aus Sachwerten	2022	2021
Erlöse Mieten	1.013.046,97	1.078.690,88
Erlöse Nebenkostenvorauszahlungen	313.376,20	303.048,92



Erträge aus Sachwerten	2022	2021
Erträge aus Sachwerten	1.326.423,17	1.381.739,80

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

Beteiligungserträge	2022	2021
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	94.549,43	63.250,31
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	177.384,48	202.848,11
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	82.708,92	99.860,62
FLEX Fund Real Estate Holding LLC	2.447,34	0,00
FLEX Fund New Energy GmbH	800.000,00	0,00
Summe	1.157.090,17	365.959,04

Für die Bewirtschaftung der von der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr TEUR 420,16 (VJ: TEUR 446,44) angefallen.

Für die Verwaltung der Gesellschaft erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Geschäftsjahresende eine Grundvergütung von 1,3601 % des Gesamtwertes der Assets under Management. Bemessungsgrundlage ist dabei das Asset under Management jeweils zum Ende des vorangegangenen Kalenderquartals. Die über die Kapitalverwaltungsgesellschaft abzurechnende Vergütung der Treuhandkommanditistin i.H.v. 0,15 % bezogen auf das zum Geschäftsjahresende gezeichnete Kapital ist in der Grundvergütung enthalten. Insgesamt sind im Geschäftsjahr Verwaltungsvergütungen i.H.v. EUR 609.015,28 (VJ: EUR 575.210,35) angefallen. Teile der Verwaltungsvergütungen werden direkt den Objektgesellschaften belastet.

Verwaltungsgebühren	2022	2021
Verwalterhonorar Facility-Management	30.800,59	33.302,34
Verwaltungsgebühr Kapital-Verw.-Gesell.	578.214,69	541.908,01
davon Treuhandvergütung	94.821,40	97.099,72
Verwaltungsgebühren	609.015,28	575.210,35

Die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Initialkosten für die Einwerbung des Eigenkapitals, die Vermittlung von Fremdkapital und die Konzeption des Beteiligungskonzeptes belaufen sich auf insgesamt TEUR 147,93 (VJ: TEUR 151,57).

b.) Finanzlage

Zum Stichtag den 31.12.2022 waren EUR 52,25 Mio. (VJ: EUR 53,12 Mio.) als Kommanditeinlage eingeworben. Hiervon werden nominal EUR 9,47 Mio. (VJ: EUR 12,63 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 8 Jahren.

Im Berichtsjahr hat sich das eingezahlte Kapital um EUR 2,28 Mio. auf EUR 42,78 Mio. erhöht. Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 42,78 Mio. (VJ: EUR 40,49 Mio.) ist die Gesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit sachgerechten Eigenkapitaldecke ausgestattet.

Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	2022	2021
Kommanditkapital (Gezeichnetes Kapital)	52.246.355,00	53.124.735,00
ausstehende Einlagen (nominal)	-9.470.494,50	-12.630.670,81
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	42.775.860,50	40.494.064,19
Kapitaleinzahlungen in 2022	2.281.796,31	

Zum 31.12.2022 belaufen sich die frei verfügbare Liquidität bzw. Barmittel & Barmitteläquivalente der Gesellschaft auf EUR 4,13 Mio. (VJ: EUR 2,99 Mio.). Unter Berücksichtigung der für die Direktinvestitionen in Herleshausen, Chemnitz und Ebhausen aufgenommenen Darlehen i.H.v. nominal EUR 8,75 Mio. und den bis zum Abschluss des Geschäftsjahres geleisteten Tilgungen i.H.v. rund EUR 0,86 Mio. belaufen sich die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2022 auf rund TEUR 7.888,45 (VJ: TEUR 5.507,99). Zum Geschäftsjahresende 2022 übersteigt das verzinsliche Fremdkapital die Barmittel der Gesellschaft um TEUR 3.760,25.



Nettoverschuldung	2022	2021
Barmittel & Barmitteläquivalente	4.128.196,84	2.991.166,70
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	-7.888.451,14	-5.507.993,79
Nettoverschuldung	-3.760.254,30	-2.516.827,09

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Verschuldungsgrad	2022	2021
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	7.888.451,14	5.507.993,79
Nettokapitaleinlage (eingezahltes Kapital)	42.775.860,50	40.494.064,19
Verschuldungsgrad in %	18,44 %	13,60 %

Operatives Ergebnis und Cash-Flow

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

Operatives Ergebnis und Cash-Flow	2022	2021
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)		887.873,02
Zinsen aus Kreditaufnahmen		103.812,41
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		991.685,43
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen	-4.990,10	
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit	3.344,55	
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten	147.929,93	
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen		146.284,38
Zinsaufwand Darlehen	-103.812,41	
Nachvalutierung/Tilgung Darlehen (saldiert)	-169.542,65	
Kapitaldienst		-273.355,06
Operatives Ergebnis		864.614,75
Liquiditätsabführungen Objektgesellschaften/Beteiligungen	0,00	
Ein- & Auszahlungen Working Capital	-398.422,77	
Liquiditätszu- & -abführungen		-398.422,77
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-2.573.034,22	
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-147.929,93	
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten		-2.720.964,15
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.281.796,31	
Ein- & Auszahlungen Ausschüttungen/Entnahmen	-463.798,77	
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	-976.195,23	



Operatives Ergebnis und Cash-Flow		2022
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital		841.802,31
Summe Ein- und Auszahlungen Finanzierungen	0,00	2.550.000,00
Anfangsbestand Barmittel und Barmitteläquivalente		2.991.166,70
Summe Ein- & Auszahlungen		1.137.030,14
Endbestand Barmittel und Barmitteläquivalente		4.128.196,84

c.) Vermögenslage

Zum 31.12.2022 sind im Anlagevermögen der Gesellschaft Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 16.540,00 (VJ: TEUR 13.030,00), Goldbarren i.H.v. TEUR 163,88 (VJ: TEUR 153,69), Beteiligungen an inländischen Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 9.699,92 (VJ: TEUR 9.378,80) sowie eine Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. TEUR 5.926,02 (VJ: TEUR 4.475,00) ausgewiesen. Daneben wird die Beteiligung an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG i.H.v. TEUR 2.722,78 (VJ: TEUR 2.536,61) sowie zwei Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. TEUR 5.500,55 (VJ: TEUR 5.014,43) ausgewiesen. Eine weitere Beteiligung zu 50 % besteht mit einer Einlage in Höhe von EUR 1.000. Das Sachanlagevermögen sowie die Beteiligungen sind zum Verkehrswert angesetzt. Die Anschaffungsnebenkosten für die Grundstücke und Gebäude i.H.v. TEUR 1.077,65 werden nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen, sondern gesondert ausgewiesen.

Zuschreibungen i.H.v. TEUR 2.572,46 bzw. Abschreibungen i.H.v. TEUR 1.707,85 wurden entsprechend berücksichtigt.

Sachanlagen	2022	2021
Brandenburger Str. 1-3, 37293 Herleshausen	3.760.000,00	3.770.000,00
Am Schwabenplan 10, 06466 Gatersleben	1.410.000,00	1.400.000,00
Reichenhainer-Str. 68a, 09126 Chemnitz	6.270.000,00	7.860.000,00
Untere Au 4, 72224 Ebhausen	5.100.000,00	0,00
Goldbarren	163.880,07	153.694,71
Sachanlagen	16.703.880,07	13.183.694,71
Beteiligungen		
FLEX Fonds Objektgesellschaft Frielendorf GmbH & Co. KG	1.442.495,66	1.550.344,47
FLEX Fonds Objektgesellschaft Lütjenburg GmbH & Co. KG	4.976.865,50	4.666.046,50
FLEX Fonds Objektgesellschaft Kirchhain GmbH & Co. KG	3.280.557,31	3.162.412,19
FLEX Fonds Objektgesellschaft Stadthaus Manz GmbH & Co. KG	1.177.109,28	1.115.835,85
FLEX Fonds Objektgesellschaft Bad Urach GmbH & Co. KG	4.323.442,58	3.898.593,98
Objektgesellschaft Alsdorf, Linnicher Straße GmbH & Co. KG	1.000,00	0,00
E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG	2.722.779,90	2.536.605,62
Beteiligung FLEX Fund Real Estate Holding LLC	0,00	2.531.310,33
Beteiligung FLEX Fund New Energy GmbH	5.926.015,27	4.475.000,00
Beteiligungen	23.850.265,50	23.936.148,94

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen TEUR 4.128,20 (VJ: TEUR 2.991,17).

Neben Forderungen an Immobilienobjektgesellschaften aus Beteiligungserträgen i.H.v. TEUR 1.299,05 (VJ: TEUR 944,41) sind unter den Forderungen insbesondere die bewerteten eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. TEUR 8.252,92¹⁵ (VJ: TEUR 10.756,38) ausgewiesen.

Forderungen	2022	2021
Forderungen	9.552.274,69	11.703.573,69
eingeforderte ausstehende Einlage	8.252.921,92	10.756.381,86

Das Eigenkapital zum Stichtag setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	2022	2021
Kapitalanteile	51.417.531,90	52.759.710,67
Gewinne/Verluste Neubewertung	2.214.054,18	721.045,27
Verlustvortrag	-7.905.861,03	-7.951.868,92
Ergebnis des Geschäftsjahres	887.873,02	-15.703,68
Eigenkapital	46.613.598,07	45.513.183,34
Eigenkapitalquote	2022	2021
Eigenkapital	46.613.598,07	45.513.183,34
Bilanzsumme	55.364.468,99	51.900.981,68
Eigenkapitalquote	84,19 %	87,69 %

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

Rückstellungen	2022	2021
Rückstellungen für Steuerberatung	28.050,00	15.750,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	22.339,00	22.729,00
Rückstellung für Betriebskosten	37.626,85	16.781,68
Rückstellungen	88.015,85	55.260,68
Verbindlichkeiten	2022	2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	772.715,89	776.105,26
Sonstige Verbindlichkeiten	1.688,04	48.437,61
Verbindlichkeiten	774.403,93	824.542,87

¹⁵ S.a. Seite 10 f., IV. Angaben zur Bilanz

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

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

Die Geschäftsführung der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG erwartet aufgrund des Rückgangs der Energiepreise am Strommarkt, welcher sich unmittelbar auf die Erträge der sich in der Direktvermarktung befindlichen Photovoltaik-Anlagen auswirkt, als auch der anstehenden Neuvermietung für das Objekt Chemnitz einen deutlichen Rückgang des operativen Ergebnisses für das laufende Geschäftsjahr.



Unter Berücksichtigung der gegenüber dem Zeitpunkt der Prospektstellung veränderten wirtschaftlichen Gesamtsituation, insbesondere im Hinblick auf die bei Auflage des Fonds nicht vorhersehbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und Ukraine-Krise, sowie auf Grundlage der mit fortlaufender Investitionstätigkeit konkretisierten Datenbasis kann aktuell in Außerachtlassung der persönlichen Steuersituation nicht mehr von einem positiven durchschnittlichen Gesamtergebnis ausgegangen werden. Entsprechend ergeben sich gegenüber den Prognosen des Verkaufsprospektes voraussichtlich reduzierte durchschnittliche Auszahlungen.

Für die kommenden Jahre wird nach Stabilisierung der derzeitigen Lage dennoch von ausgeglichenen bzw. positiven „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 Abweichungen von der dargestellten Prognose bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Fremdkapitalabrufs sowie des Fondsvermögens zu rechnen.

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 45,85 % an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Dieser ist wiederum mittelbar an einer Gewerbeimmobilie in Sindelfingen über die Lofts Immobilienverwaltungs GmbH (ehemals HDMO GmbH) beteiligt. Hier sollen der Beteiligungsgesellschaft zukünftige jährliche Ausschüttungen zufließen, was im Jahr 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 ursprünglichen Hauptmieter Daimler.

Nach wie vor sind im Zuge der Neuvermietung im Objekt die Folgen 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 sich 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.

3.2 Chancenbericht

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

3.3 Risikobericht

a) Allgemein

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

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

Existenzbedrohende Entwicklungen liegen derzeit nicht vor.

b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Der Vermietungsstand nach Ertrag auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 99,10 % (ohne Berücksichtigung der Beteiligung am E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG). Aufgrund der guten Bonitäten der Mieter und der langfristigen Mietverträge ist grundsätzlich von einem geringen Vermietungsrisiko auszugehen. Bei einzelnen Objekten kann sich ein erhöhter Nachvermietungs Aufwand durch die in Folge der Corona-Krise geänderte Nachfrage nach Flächen ergeben. Die Vermarktung der vorhandenen Mietflächen erfolgt plangemäß.

Das Portfolio wurde zum Stichtag neu bewertet¹⁶ und hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

	2022	2021	Ver. in %
Immobilien	16.540.000,00	13.030.000,00	26,94 %

	2022	2021	Ver. in %
Mehrheitsbeteiligung			
Immobilienobjektgesellschaften ¹⁷	9.700.918,47	9.378.803,16	3,43 %
US-Wohnimmobilien	0,00	2.531.310,33	-100,00 %
Beteiligung Spezial-AIF	2.722.779,90	2.536.605,62	7,34 %
Minderheitsbeteiligung			
Immobilienobjektgesellschaft	5.500.551,86	5.014.429,83	9,69 %
Photovoltaikinvestitionen	5.926.015,27	4.475.000,00	32,42 %
Edelmetalle	163.880,07	153.694,71	6,63 %
Liquiditätsanlagen	4.128.196,84	2.991.166,70	38,01 %
sonstige Vermögensgegenstände	10.682.126,58	11.789.971,33	-9,40 %
Vermögen	55.364.468,99	51.900.981,68	6,67 %
Schulden	-8.750.870,92	-6.387.798,34	36,80 %
davon Verb. ggü. Kreditinstituten	-7.888.451,14	-5.507.993,79	
Nettoinventarwert	46.613.598,07	45.513.183,34	2,42 %

Zum Stichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten TEUR 7.888.451,14. Die Restlaufzeiten belaufen sich zum Geschäftsjahresende 2022 auf durchschnittlich rund 4,55 Jahre. Die Prolongation auslaufender Darlehen wird rechtzeitig eingeleitet. Daher bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken (ohne Berücksichtigung der Beteiligung am E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG).

c) Leverage

¹⁶ S. Seite 13 f., Vermögensübersicht

¹⁷ Inkl. Beteiligung Objektgesellschaft Alsdorf zu 50 %

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme erhöht. Für jedes von der AIF Kapitalverwaltungs-AG verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach der Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Das Investmentvermögen Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG wird über Eigen- und Fremdmittel finanziert¹⁸.

3.4 Überblick über die Fondsgesellschaft¹⁹

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

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

3.5 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

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

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

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



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

¹⁸ S. Seite 16, Leveragequote

¹⁹ Vgl. a. Seite 27 ff., 2.1 Grundlagen der Gesellschaft

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

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

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

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

Kontrollverfahren

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

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

Interne Revision

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

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

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

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

Im Berichtsjahr wurden durch die interne Revision u.a. Konzeption, Portfoliomanagement, IT, Personal, Rechnungswesen, Datenschutz und das ausgelagerte Property Management geprüft. Im Rahmen der Prüfung gab es keine wesentlichen Feststellungen. Die Hinweise der internen Revision wurden umgehend umgesetzt.

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

Interessenskonfliktmanagement



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

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

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

Tätigkeitsbericht

1 Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Gesellschaft sowohl unmittelbar als auch mittelbar über den mehrheitlichen Erwerb von Kommanditeilen (i.d.R. > 90,00 %) an Immobilienobjektgesellschaften durch und weist diese unter den Sachanlagen und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen der Gesellschaft aus²⁰. Im Jahr 2019 und 2022 wurde erstmal eine Beteiligung an einem Spezial AIF sowie Beteiligungen an Objektgesellschaften mit einer Beteiligungshöhe von unter 90 % eingegangen. Im Unternehmensverbund werden die inländischen Immobilien-investitionen gemeinschaftlich als unmittelbare Investitionen dargestellt.

²⁰ S. hierzu Seite 6 ff., Jahresabschluss sowie Seite 31 ff., Lagebericht (Vermögenslage)

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgten Konzept entsprechend, plant die Gesellschaft die Investitionen schrittweise in Abhängigkeit des Mittelzuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorzunehmen. Zum 31.12.2022 stehen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte noch nicht vollständig fest (Open Pool-Konzept).

Der im Berichtsjahr erworbene Lebensmittelmarkt in Ebhausen mit einem Volumen in Höhe von EUR 5,1 Mio. ist im selben Jahr in die Beteiligungsgesellschaft übergegangen. Der im Berichtsjahr erworbene Lebensmittelmarkt in Neuss für ca. EUR 8,1 Mio. soll Ende 2023 an die Beteiligungsgesellschaft übergehen. Beide Objekte sind jeweils 15 Jahre an die Einzelhändler Netto Marken-Discount AG & Co. KG (Ebhausen) und die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Neuss) vermietet. Des Weiteren wurde im Berichtsjahr eine Gesellschaft gegründet, bei welcher sich die Beteiligungsgesellschaft zu 50 % beteiligt. Die neu gegründete Gesellschaft erwarb zum Ende des Berichtsjahres einen noch im Bau befindlichen Baumarkt für insgesamt EUR 13 Mio., welcher im August im laufenden Geschäftsjahr auf die Objektgesellschaft übergehen soll.

Zum Geschäftsjahresende 2022 waren einschließlich der Gründungsgesellschafter 2.722 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. EUR 52,25 Mio. (VJ: EUR 53,12 Mio.) an der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Im Berichtsjahr haben insgesamt 34 Treugeber mit einem Kommanditkapital i.H.v. nominal TEUR 659,5 (1,24 %) das Gesellschaftsverhältnis gekündigt. Darüber hinaus haben insgesamt 17 Treugeber ihr Kommanditkapital um nominal TEUR 218,88 (0,41 %) reduziert.

Vom gezeichneten Kapital waren zum 31.12.2022 rund EUR 42,78 Mio. (VJ: EUR 40,49 Mio.) eingezahlt. Die eingeforderten ausstehenden Einlagen belaufen sich planmäßig auf nominal EUR 9,47 Mio. (VJ: EUR 12,63 Mio.) und werden der Gesellschaft entsprechend den mit den Anlegern (Treugebern) vereinbarten Einzahlungsvarianten über die voraussichtlich kommenden 8 Jahren zugehen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat sich das eingezahlte Kapital durch Raten- und Sonderzahlungen der Treugeber im Saldo um EUR 2,28 Mio. auf EUR 42,78 Mio. (VJ: EUR 40,49 Mio.) erhöht. Unter Hinzurechnung der von der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nominal aufgenommenen Darlehen i.H.v. EUR 8,75 Mio. beläuft sich das der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zur Verfügung stehende Investitionskapital auf EUR 51,53 Mio. und unter Hinzurechnung der über die Immobilienobjektgesellschaften aufgenommenen Darlehen i.H.v. nominal EUR 5,20 Mio. das dem Unternehmensverbund zur Verfügung stehende Gesamtinvestitionskapital auf EUR 56,73 Mio. (VJ: EUR 51,89).

Investitionskapital	2022	in %
eingezahltes Kapital	42.775.860,50	75,41 %
Darlehen Direkterwerbe nom.	8.750.000,00	15,43 %
Investitionskapital	51.525.860,50	90,83 %
Darlehen Immobilienobjektgesellschaften nom.	5.200.000,00	9,17 %
Gesamtinvestitionskapital	56.725.860,50	100,00 %

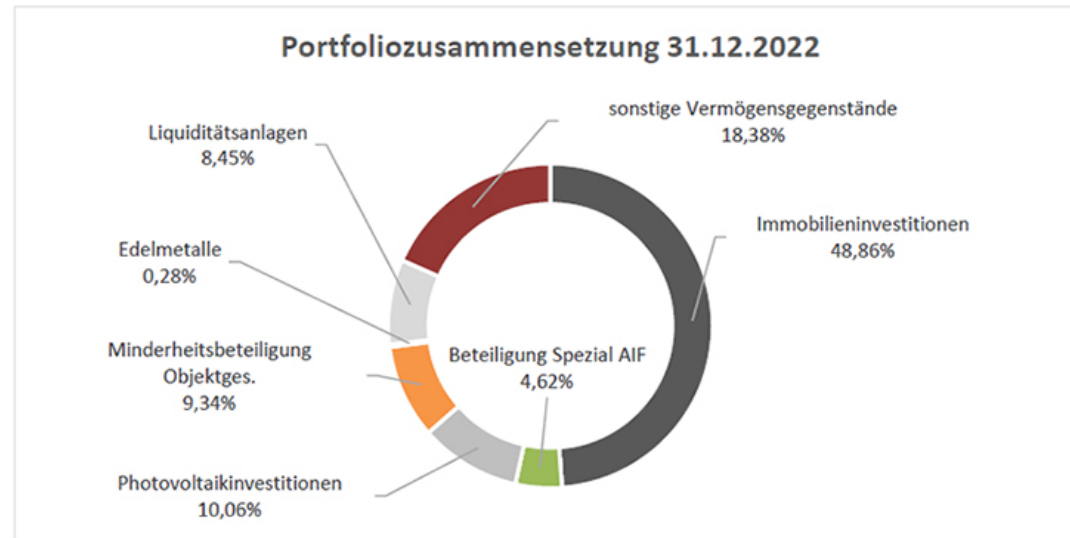
Zum 31.12.2022 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft ein Vermögen i.H.v. EUR 55,36 Mio.²¹ (VJ: EUR 51,90 Mio.), wovon EUR 9,70 Mio. auf die Beteiligungswerte der inländischen Immobilienobjektgesellschaften (Mehrheitsbeteiligung) entfallen.

Das, einschließlich der von den Immobilienobjektgesellschaften getätigten Immobilieninvestitionen, vom Unternehmensverbund verwaltete Vermögen beläuft sich zum Geschäftsjahresende 2022 auf EUR 58,88 Mio. (VJ: 55,48 Mio.). Das Vermögen des Unternehmensverbundes setzt sich aus direkten Immobilieninvestitionen (einschließlich Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften und der Beteiligung in Alsdorf mit 50 %) i.H.v. EUR 28,77 Mio. (VJ: EUR 25,30 Mio.), Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften i.H.v. EUR 5,50 Mio. (VJ: EUR 5,01 Mio.), Beteiligung an einer Gesellschaft zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik) i.H.v. EUR 5,93 Mio. (VJ: EUR 4,48 Mio.), Beteiligung an einem Spezial AIF i.H.v. EUR 2,72 Mio. (VJ: EUR 2,54 Mio.), Goldbarren i.H.v. TEUR 163,88 (VJ: TEUR 153,69) und Liquiditätsanlagen i.H.v. EUR 3,59 Mio. (VJ: EUR 2,66 Mio.) zusammen. Des Weiteren stehen der Gesellschaft noch ausstehende Einlagen i.H.v. bewertet EUR 8,25 Mio.²² (VJ: EUR 10,76 Mio.) zu.

Portfoliozusammensetzung 31.12.2022	Anspar FLEX Fonds 3	Immobilien-Objekt-Gesell.	Gesamt-Investitionen	in %
Immobilieninvestitionen	16.540.000,00	12.232.334,80	28.772.334,80	48,84 %
Minderheitsbeteiligung	5.500.551,86		5.500.551,86	9,34 %
Immobilien-Objektgesellschaften				
Photovoltaikinvestitionen	5.926.015,27		5.926.015,27	10,06 %
Edelmetalle	163.880,07		163.880,07	0,28 %
Beteiligung Spezial AIF	2.722.779,90		2.722.779,90	4,62 %
Liquiditätsanlagen	4.128.196,84	847.553,24	4.975.750,08	8,45 %
Sonstige Vermögensgegenstände	10.682.126,58	139.697,44	10.821.824,02	18,38 %
davon ausstehende Einlagen 8.252.921,92				
Summe Vermögen	45.663.550,52	13.219.585,48	58.885.136,00	100,00 %
Schulden	-8.750.870,92	-3.518.667,00	-12.269.537,92	
Nettoinventarwert	36.912.679,60	9.700.918,47	46.613.598,07	

²¹ S. Seite 13 f., Vermögensübersicht

²² S.a. Seite 10 f., IV. Angaben zur Bilanz



Unter Berücksichtigung der Neubewertung des Anlagevermögens und der sonstigen Vermögensgegenstände sowie der Kapitaleinzahlungen der Treugeber hat sich das Vermögen der Gesellschaft ggü. dem Vorjahr um EUR 3,46 Mio. auf EUR 55,36 Mio. erhöht. Während sich im gleichen Zeitraum die Schulden der Gesellschaft auf EUR 8,66 Mio. erhöhten und der Nettoinventarwert zum 31.12.2022 um EUR 1,10 Mio. auf insgesamt EUR 46,61 Mio. gestiegen ist²³.

Unter der Voraussetzung marktüblicher Konditionen sind Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 60,00 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich²⁴. Für die Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft Darlehen i.H.v. nominal EUR 8,75 Mio. aufgenommen. Zum 31.12.2022 beläuft sich der Darlehensstand auf EUR 7,88 Mio. und das prozentuale Verhältnis der Darlehen zum durchschnittlichen Nettoinventarwert (Leveragequote) auf 17,13 %.

Immobilieninvestitionen Deutschland

Zum 31.12.2022 verwaltet die Beteiligungsgesellschaft insgesamt fünf Einzelhandelsimmobilien sowie zwei gemischt genutzte Immobilien²⁵ mit einem Investitionsvolumen von zusammen rund EUR 29,50 Mio. (VJ: EUR 25,30 Mio.). Daneben ist die Gesellschaft mit einer Minderheitsbeteiligung an zwei Immobilienobjektgesellschaften sowie hälftig an der im Berichtsjahr gegründeten Objektgesellschaft Alsdorf beteiligt.

Für die Finanzierung der direkt bzw. indirekt - über mehrheitliche Beteiligung an Immobilienobjektgesellschaften - durchgeführten Immobilieninvestitionen hat die Gesellschaft im Unternehmensverbund unmittelbar Darlehen i.H.v. nominal EUR 8.750.000,00 und über Objektgesellschaften Darlehen i.H.v. nominal EUR 5.200.000,00, in Summe EUR 13.950.000,00 aufgenommen.

²³ Vgl. a. Seite 13 f., Vermögensübersicht

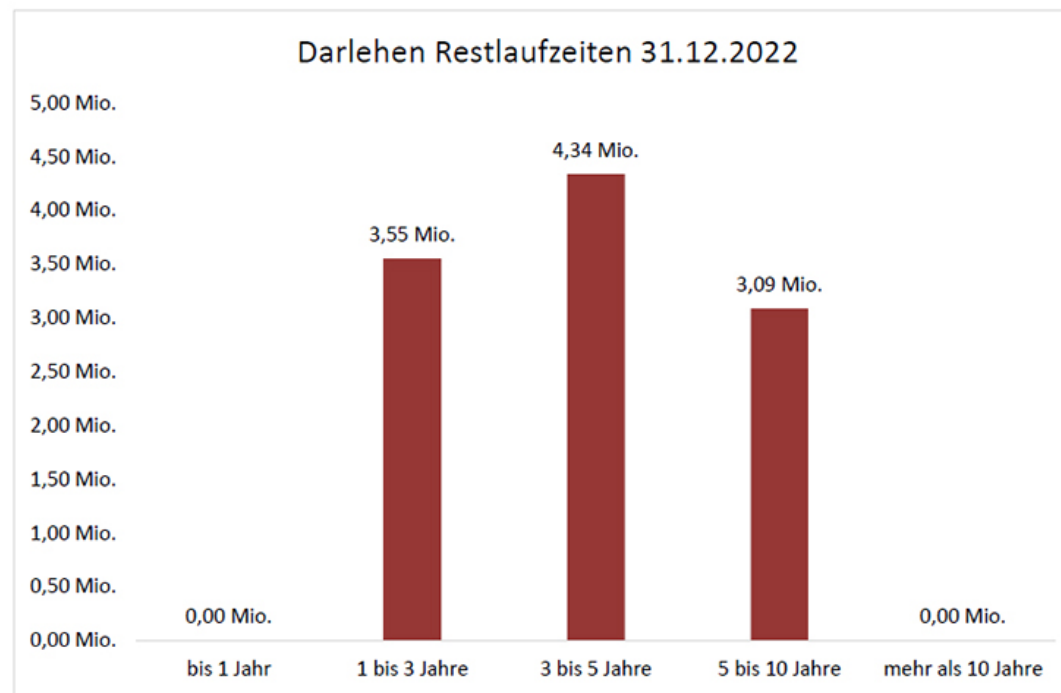
²⁴ S. a. Seite 16, Leverage sowie Gesamthöhe des Leverage

²⁵ Zu den Immobilien s. a. Seite 20 ff., Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen

Zum 31.12.2022 belaufen sich die Darlehensstände auf EUR 7.888.451,14 bzw. auf EUR 3.089.629,88, insgesamt auf EUR 10.978.081,02 (VJ: EUR 8.841.257,01) und die Tilgungsleistungen auf EUR 861.548,86 (9,85 %) bzw. auf EUR 2.110.370,12 (40,58 %), insgesamt auf EUR 2.971.918,98 (21,30 %). Für den Erwerb des Lebensmitteldiscounters in Ebhausen wurde im Berichtsjahr ein endfälliges Darlehen in Höhe von EUR 2.550.000,00 aufgenommen.

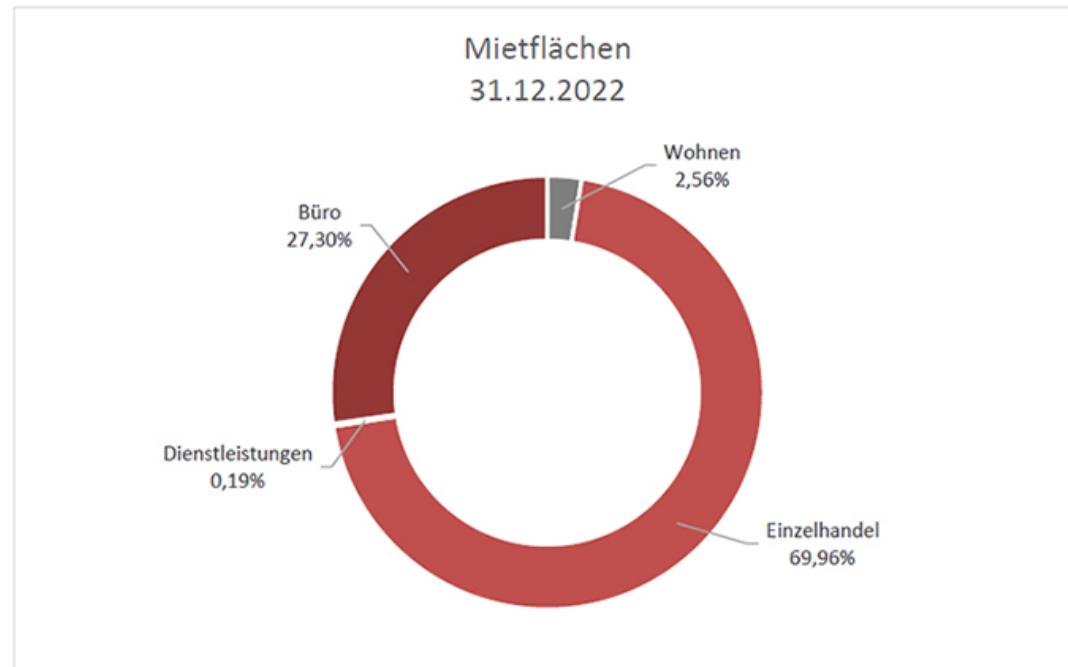
Die Tilgung der Darlehen erfolgt im Wesentlichen annuitätisch mit einem durchschnittlichen, anfänglichen Tilgungssatz von 2,61 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen, der über den jeweils festgelegten Festschreibungszeitraum vereinbarte durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf rund 1,78 %²⁶ p.a. Die zum Geschäftsjahresende 2022 bestehenden Restlaufzeiten betragen bis zu 7,67 Jahren. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen beträgt rund 4,11 Jahre.

	Darlehen nominal in EUR	Darlehensstand 31.12.2022 in EUR	Tilgung in EUR	Tilgung in %
Direkterwerbe	8.750.000,00	7.888.451,14	861.548,86	9,85 %
Immobilienobjektgesellschaften	5.200.000,00	3.089.629,88	2.110.370,12	40,58 %
Summe	13.950.000,00	10.978.081,02	2.971.918,98	21,30 %



Zum Geschäftsjahresende 2022 bewirtschaftet die Gesellschaft, einschließlich der in Objektgesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung gehaltenen Immobilien, insgesamt rund 16.673,13 m² überwiegend an Einzelhändler und Büronutzer vermietete Gewerbemietflächen und rund 426 m² an Wohnmietflächen.

²⁶ Exklusive Darlehen Frielendorf, da variabler Zinssatz mit 1,58 % Margenaufschlag.



Miet-/Nutzflächen	in m ²	in %
Wohnen	426	2,56 %
Einzelhandel	11.664	69,96 %
Dienstleistungen	32	0,19 %
Büro	4.551	27,30 %
Summe	15.141	100,00 %

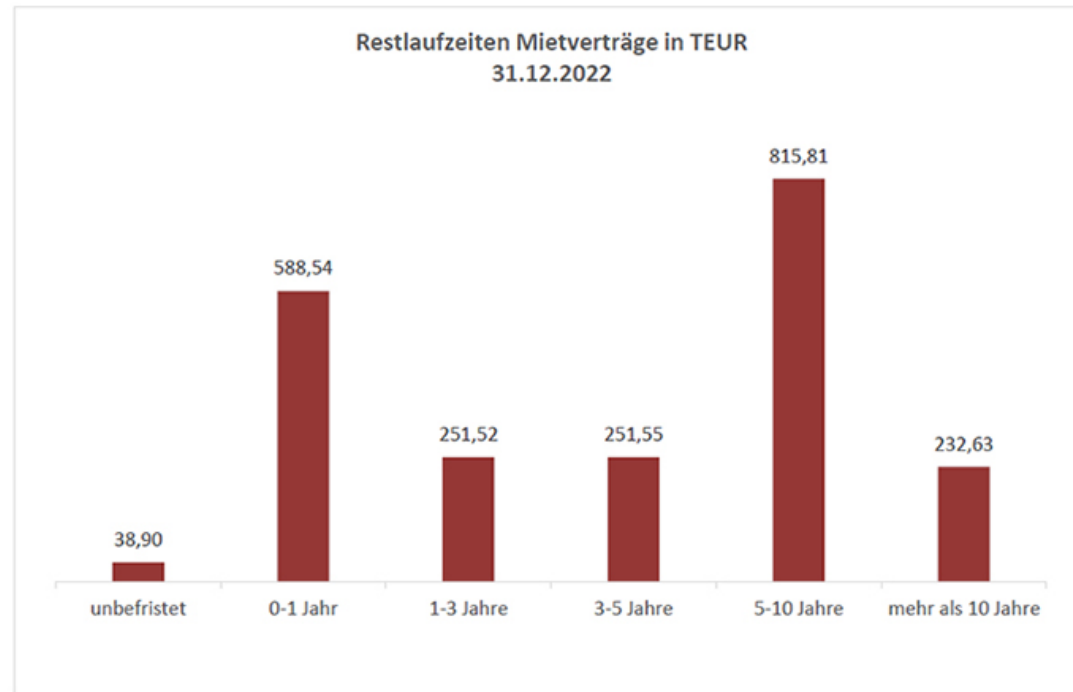
Zum 31.12.2022 beträgt der auf die Fläche bezogene Vermietungsstand 99,50 %.

Vermietungsstand	Mietfläche in m ²	Verm.-Quote
Wohnmietflächen	426	100,00 %
Gewerbemietflächen	16.247	99,48 %
Summe	16.673	99,50 %



Die mit den Mietvertragsparteien zum 31.12.2022 abgeschlossenen Vertragsmieten betragen rund EUR 12,18 Mio., wovon rund TEUR 38,90 auf die mit den im Objekt Lütjenburg unbefristet abgeschlossenen Wohnmietverträge entfallen.

Sollmieten	EUR p.a.	in %
Wohnmieten	38.898,60	1,79 %
Gewerbemieten	2.138.591,28	98,15 %
Sonstige Mieten/Pachten	1.460,04	0,07 %
Summe	2.178.949,92	100,00 %



Zum Geschäftsjahresende 2022 besitzen die Mietverträge in Chemnitz in Höhe von TEUR 588,54 eine Laufzeit von weniger als einem Jahr. Der Ankermieter hat verkündet, lediglich einen Teil der Fläche in Höhe von TEUR 323,17 der Mieteinnahmen zu verlängern. Für den freiwerdenden Teil der Flächen werden Vermarktungsaktivitäten durchgeführt.

In Höhe von rund TEUR 251,52 weisen die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Mietverträge zum Geschäftsjahresende Restlaufzeiten zwischen 1 und 3 Jahren und i.H.v. TEUR 251,55 bzw. i.H.v. TEUR 815,81 von mehr als 3 bzw. 5 Jahren auf.

TEUR 232,63 der Mieteinnahmen liegt ein Mietvertrag von größer als 10 Jahren Laufzeit zugrunde. Es handelt sich im Wesentlichen um den Mieter des Objektes in Ebhausen, welcher zum Stichtag eine verbleibende Mietvertragslaufzeit von rund 14,5 Jahren besitzt.

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



US-Wohnen

Zur Durchführung der Investitionen in US-Wohnimmobilien²⁷ 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 hierzu Jahresbericht 2021). Weitere Investitionen in US-Wohnen sind aktuell nicht vorgesehen.

Fondsbeteiligungen

Die Beteiligungsgesellschaft ist mit 45,85 % an der E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG beteiligt. Dieser ist wiederum mittelbar an einer Gewerbeimmobilie in Sindelfingen beteiligt.

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

Die E&G Office I SAIF geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 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 Büroflächen 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 Zusatzflächen 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, aber zeit- und kostenaufwendigen Nachvermietung bis zum 30.06.2024 aus.

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 Ausschüttungen i. H. v. EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00) 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 Beteiligungsgesellschaft eine Ausschüttung i. H. v. EUR 214.852,62 erhalten.

Photovoltaik-Investitionen

Zum 31.12.2022 ist die Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG mit 100,00 % am Stammkapital i.H.v. EUR 25.000,00 der FLEX Fund New Energy GmbH beteiligt und hat weitere EUR 3.720.780,00 in die Kapitalrücklage der FLEX Fund New Energy GmbH zur Finanzierung der Photovoltaikinvestitionen eingestellt.

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

Zur Finanzierung der Investitionen hat die FLEX Fund New Energy GmbH mittelbar Darlehen i.H.v. nominal EUR 861.000,00 über die FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG bei der Umweltbank AG und über die TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG EUR 6.050.000,00 bei der Landessparkasse zu Oldenburg aufgenommen.

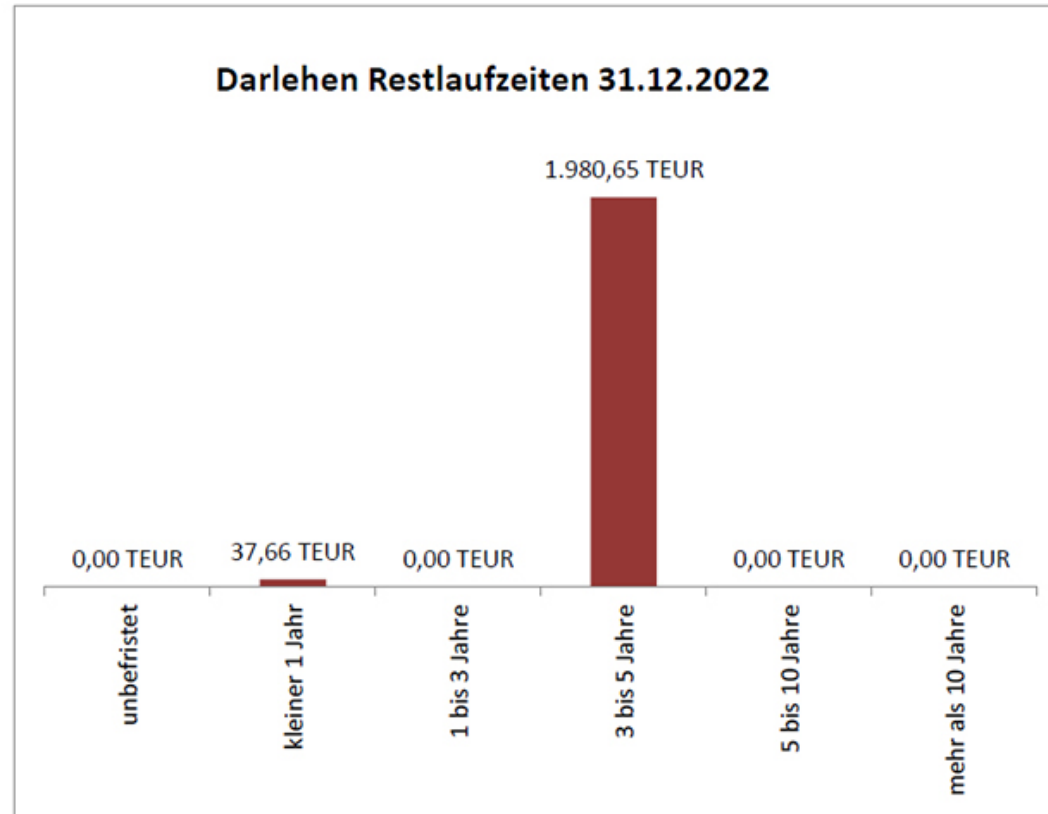
Während des abgeschlossenen Geschäftsjahres konnten nominale Darlehen der FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG i.H.v. 395.000,00 EUR zurückgeführt werden. Eine weitere Rückführung eines Darlehens der FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG ist aufgrund von Auslauf der Zinsfestschreibung im laufenden Geschäftsjahr geplant.

Vor diesem Hintergrund belaufen sich die Darlehensstände zum 31.12.2022 auf insgesamt EUR 2.018.308,00. Die Rückführung der Darlehen erfolgt ratierlich bis maximal zum Ende des Geschäftsjahres 2026. Die mit den finanzierenden Banken vereinbarten Darlehenszinsen betragen zwischen 0,98 % p.a. und 3,25 % p.a., durchschnittlich 1,06 % p.a..

Darlehensnehmer	Darlehen nominal	Darlehensstand 31.12.2022	Tilgung	Tilgung in %
FLEX Fund Photovoltaik 1 GmbH & Co. KG	1.256.000,00	226.660,00	1.029.340,00	81,95 %



Darlehensnehmer	Darlehen nominal	Darlehensstand 31.12.2022	Tilgung	Tilgung in %
TSP Tweelbäke Solarpark GmbH & Co. KG	6.050.000,00	1.791.648,00	4.258.352,00	70,39 %
Summe	7.306.000,00	2.018.308,00	5.287.692,00	72,37 %



Im Berichtsjahr 2022 lag die Stromproduktion in Summe mit 5.755,14 MWh rund 12,54 % über dem erwarteten Anlagenenertrag von insgesamt 5.113,83 MWh.

Im Berichtsjahr hat die FLEX Fund New Energy GmbH Umsatzerlöse i.H.v. TEUR 33,27 (VJ: TEUR 33,27), Beteiligungserträge i.H.v. TEUR 618,54 (VJ: TEUR 283,15) und einen Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 521.753,51 (VJ: TEUR 250,89) erzielt. Die Verkehrswerte der Photovoltaik-Anlagen wurden mit rund EUR 7,09 Mio. (VJ: EUR 8,33 Mio.) ermittelt.

Minderheitsbeteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften

Im Jahr 2019 konnte die Gesellschaft mit dem Erwerb einer mittelbaren Beteiligung an 2 Immobilienobjektgesellschaften in Höhe von 37,60 % an dem Nahversorgungszentrum Elsach Center in Bad Urach das derzeit zu verwaltende Portfolio im Investitionssegment „Gewerbeimmobilien“ weiter ausbauen. Die zwei Beteiligungen bewirtschaften zum Geschäftsjahresende 2022 eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 10.908,06 m², welche überwiegend im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor vermietet sind. Der flächenbezogene Vermietungsstand zum 31.12.2022 beträgt 97,66 %.

Vermietungsstand	Mietfläche in m ²	Verm.-Quote
Wohnmietflächen	556,43	79,63 %
Gewerbemietflächen	10.351,63	98,62 %
Summe	10.908,06	97,66 %

Die mit den Mietvertragsparteien abgeschlossenen Vertragsmieten für das Elsach Center betragen rund EUR 1,50 Mio., wovon EUR 1,46 Mio. auf Gewerbemietflächen entfallen.

Edelmetalle

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft 3 kg Gold zu Anschaffungskosten von EUR 118.022,73 erworben. Der Wert zum 31.12.2022 wurde mit EUR 163.880,07 festgestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände und Liquiditätsanlagen

Neben Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien, Photovoltaik-Anlagen und die Beteiligung an dem Spezial AIF sowie Edelmetalle stellen insbesondere die eingeforderten ausstehenden Einlagen i.H.v. nominal EUR 9,47 Mio. (VJ: EUR 12,63 Mio.) die konzeptgemäß der Gesellschaft in den kommenden bis zu 8 Jahren 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 8,25 Mio.²⁷ (VJ: EUR 10,76 Mio.) bewertet. Soweit kein Wertberichtigungsbedarf bestand, wurden die sonstigen Vermögensgegenstände und die zum 31.12.2022 bestehenden Bankguthaben zum Nennwert in der Vermögensaufstellung berücksichtigt.

2 Operatives Ergebnis und Ausschüttungen

Operatives Ergebnis

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft unter Berücksichtigung nicht liquiditätswirksamer Erträge und Aufwendungen bzw. nicht der operativen Tätigkeit zuzuordnenden Aufwendungen i.H.v. insgesamt EUR 146.284,38 (VJ: EUR 118.037,29) und nach Abzug des Kapitaldienstes i.H.v. EUR -273.355,06 (VJ: EUR -256.569,75) für die unmittelbar aufgenommenen Darlehen ein operatives Ergebnis i.H.v. EUR 864.614,75 (VJ: EUR ./ 37.679,53) erwirtschaftet²⁸.

Das von den inländischen Immobilienobjektgesellschaften und Beteiligungen im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich nach Abzug der von den Immobilienobjektgesellschaften insgesamt geleisteten Zinsaufwendungen i.H.v. EUR 92.279,26 (VJ: EUR 103.925,68 und der Tilgungsleistungen i.H.v. EUR 243.633,34 (VJ: EUR 260.288,16) und zzgl. der anteiligen operativen Ergebnisse der Immobilienobjektgesellschaften (Minderheitsbeteiligung) i.H.v. EUR 291.788,69 (VJ: EUR 177.008,51) und zzgl. des operativen Ergebnisses der Flex Funds New Energy GmbH i.H.v. EUR 521.753,51 (VJ: EUR 253.885,16) auf in Summe EUR 1.121.717,43 (VJ: EUR 735.028,18).

²⁷ S.a. Seite 9 ff., IV. Angaben zur Bilanz

²⁸ S. hierzu auch Seite 7, Gewinn- und Verlustrechnung und Seite 34 ff., Finanzlage (Operatives Ergebnis und Cash-Flow)

Das für die Ermittlung der Ausschüttungen relevante und von der Gesellschaft einschließlich der inländischen Immobilienobjektgesellschaften im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 829.242,01 (VJ: EUR 331.389,61).

Operatives Ergebnis in EUR	2022
Erträge	
Erträge aus Sachwerten	1.326.423,17
Zinsen und ähnliche Erträge	1.168.017,08
davon Beteiligungserträge 1.157.090,17	
sonstige betriebliche Erträge	18.099,77
Summe der Erträge	2.512.540,02
Aufwendungen	
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-103.812,41



Operatives Ergebnis in EUR	2022
Bewirtschaftungskosten	-420.161,17
Verwaltungsvergütung	-578.214,69
Verwahrstellenvergütung	-34.208,55
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-42.638,30
Erbbauszinsen & ähnliche Aufwendungen	0,00
Sonstige Aufwendungen	-445.631,88
davon Initialkosten -147.929,93	
davon investitionsnahe Aufwendungen -3.344,55	
Summe der Aufwendungen	-1.624.667,00
Ordentlicher Nettoertrag (Ergebnis vor Steuern, EBT)	887.873,02
Zinsen aus Kreditaufnahmen	103.812,41
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	991.685,43
nicht liquiditätswirksame Erträge & Aufwendungen 0,00	
Erträge & Aufwendungen aus Eigenkapitalveränderungen -4.990,10	
Erträge & Aufwendungen aus Investitionstätigkeit 3.344,55	
Erträge & Aufwendungen aus Initialkosten 147.929,93	
Summe nicht operative Erträge & Aufwendungen	146.284,38
Zinsaufwand Darlehen -103.812,41	
Nachvalutierung/ Tilgung Darlehen (salutiert) -169.542,65	
Kapitaldienst	-273.355,06
Operatives Ergebnis (Beteiligungsgesellschaft)	864.614,75
Operatives Ergebnis Objektgesellschaften	
Beteiligungserträge Objektgesellschaften (Korrektur) -1.157.090,17	
Ergebnis aus operativer Tätigkeit Objektgesell./Beteiligungen 1.121.717,43	
Ergebnis Objektgesellschaften	-35.372,74
Ergebnis aus operativer Tätigkeit (Unternehmensverbund)	829.242,01

Cash-Flow

Der von der Gesellschaft einschließlich der Immobilienobjektgesellschaften (Mehrheitsbeteiligungen) im Unternehmensverbund im Berichtsjahr erzielte Cash-Flow (Summe Ein- & Auszahlungen) i.H.v. insgesamt TEUR 1.399,83 war insbesondere durch die Auszahlungen für Investitionen i.H.v. TEUR 2.686,34, durch die der Platzierungsphase nachgelagerten Initialkosten i.H.v. insgesamt TEUR 147,93 sowie den fortlaufenden Ein- u. Auszahlungen von Kommanditkapital i.H.v. TEUR 2.281,80 geprägt. In Summe haben sich die Kassenbestände im Unternehmensverbund ggü. dem Vorjahr um TEUR 1.399,83 auf insgesamt TEUR 5.027.911,55 deutlich erhöht.

Cash-Flow	2022
Gesamtergebnis aus operativer Tätigkeit	829.242,01



Cash-Flow	2022
sonstige Erträge & Aufwendungen	36.345,02
Ein- & Auszahlungen Working Capital/Beteiligungen	-23.293,55
Summe Liquiditätsabführungen	13.051,47
Ein- & Auszahlungen Investitionen	-2.686.335,22
Ein- & Auszahlungen Initialkosten	-147.929,93
Ein- & Auszahlungen Investitionen & Initialkosten	-2.834.265,15
Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	2.281.796,31
Auszahlungen Ausschüttungen/Entnahmen	-463.798,77
Sonstige Ein- & Auszahlungen Kommanditkapital	-976.195,23
Ein- & Auszahlungen Kommandit- & Eigenkapital	841.802,31
Darlehensaufnahmen	2.550.000,00
Ein- & Auszahlungen Finanzierungen	2.550.000,00
Anfangsbestand Barmittel und Barmitteläquivalente	3.628.080,91
Summe Ein- & Auszahlungen	1.399.830,64
Endbestand Barmittel und Barmitteläquivalente	5.027.911,55

Ausschüttungen

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

Im Hinblick auf das von der Gesellschaft im Unternehmensverbund erwirtschaftete operative Ergebnis i.H.v. EUR 829.242,01 (VJ: EUR 331.389,61) wird die Geschäftsführung im Rahmen der jährlich durchzuführenden Gesellschafterbeschlussfassung vorschlagen, unter Berücksichtigung der geleisteten Vorabausschüttung in Höhe von 1,25 % (Januar bis Oktober) bzw. 1,75 % (November bis Dezember) eine Ausschüttung von insgesamt 2,00 % für das Jahr 2022 vorzunehmen. Für das laufende Jahr 2023 gehen wir durch den Rückgang der Photovoltaik-Erträge von einer Ausschüttung in Höhe von 1,75 % aus. Unter Berücksichtigung einer sich verbessernden Ertragslage aufgrund der umfassenden Investitionen von sich stetig verbessernden Ergebnissen, prüfen wir aktuell eine mögliche Erhöhung der laufenden Ausschüttung auf 2,00 % ab April 2024.

3 Risiken

Risikoprofil

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

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

Marktrisiko

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

Photovoltaik-Anlagen

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



Bewertungsrisiko

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

Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

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

Bonitäts- und Adressausfallrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

4 Ausblick

Dem von der Beteiligungsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend (Anspar-Fonds), ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft der fortgesetzten Investitionsphase sowie dem weiteren Ausbau des Anlageportfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlicher Belastungen auch im Jahr 2022 geprägt. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen sowie des aktuellen Anstiegs der langfristigen Fremdkapitalzinsen, prüft die Gesellschaft weiterhin fortlaufend die Möglichkeit weiterer Immobilieninvestitionen sowie die Beteiligung an bundesweiten Projekten zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Zu diesem Zweck steht die Gesellschaft im regelmäßigen Austausch mit Projektentwicklern, Bauträgern sowie weiteren Anbietern alternativer Beteiligungsmöglichkeiten und Investments.

Im laufenden Geschäftsjahr wird voraussichtlich die Fertigstellung und der damit verbundene Übergang der Objekte in Neuss für EUR 13,20 Mio. (ca. Dezember 2023) und Alsdorf für insgesamt EUR 13 Mio. (ca. Mitte 2023) erfolgen. Beide Investitionen sollen mithilfe ihrer langfristig abgeschlossenen Mietverträge und dem damit gesichertem Cash-Flow langfristig das operative Ergebnis stärken.

Weitere renditebringende Investitionen werden laufend geprüft, um so bald weitere Zahlungen der Treugeber eingehen, diese zielgerichtet zu investieren. Im laufenden Geschäftsjahr 2023 finden aktuell Auszahlungen von 1,75 % auf das ausschüttungsberechtigte Kapital statt. Hier bleibt aber die weitere wirtschaftliche Entwicklung unserer Mieter und Beteiligungsgesellschaften/Fondsbeteiligungen abzuwarten. Wir prüfen aktuell eine mögliche Erhöhung der laufenden Ausschüttung auf 2,00 % ab April 2024.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet die Geschäftsführung der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung, der durch die Investitionen entstehenden Einmalkosten, der Rückkehr der Energiepreise am Strommarkt in Bezug auf die zu erzielenden Vergütungen der Photovoltaikanlagen sowie der anstehenden Neuvermietung für das Objekt Chemnitz ein deutlich geminderteres Jahresergebnis der Beteiligungsgesellschaft. Die endgültigen Auswirkungen auf Bewirtschaftungskosten, Strompreise in Bezug auf die Photovoltaikanlagen sowie die zukünftigen Fremdkapitalzinsen können zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abgesehen werden.

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

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

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

Schorndorf/Winterbach, am 27.06.2023

GF Beteiligungs-GmbH

GF Treuhand GmbH

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Winterbach, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 3 geschlossene Investment 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 3 geschlossene Investment 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

Baker Tilly GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Hamburg

Karsten Dumann, Wirtschaftsprüfer

Philipp Lupp, Wirtschaftsprüfer

Britta Martens, Wirtschaftsprüferin

Mathias Klattenberg, Wirtschaftsprüfer

Unterzeichner und Datum der Feststellung des Jahresabschlusses

Betreffend: Anspar FLEX Fonds 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 09.08.2023

Schorndorf/Winterbach, am 27.06.2023

Die Geschäftsführung der GF Beteiligungs-GmbH

Gerald Feig

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Heinz Centini

Jörg Schielein