
asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG

Oberhaching

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG, Oberhaching (kurz: Gesellschaft), ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG).

Bis zum Ende der Platzierungsphase wurden 100.010 TEUR Kommanditkapital bei Anlegern (einschließlich den Gründungsgesellschaftern) platziert. Damit wurde das geplante Kommanditkapital von 100.010 TEUR voll platziert. Das platzierte Kapital ist vollständig eingezahlt.

Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags definierten Gesellschaftszwecks hat sich die Gesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien an rd. 90 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) von 30 verschiedenen Initiatoren durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 24.668 TEUR.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft von der WJ Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Hennef/Sieg (Emittent), 135 nachrangige Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt 67.500 TEUR mit einem Nominalzins von 9 % p.a. sowie einer Laufzeit bis zum 31.12.2023 zzgl. 7 x 2 Jahre Verlängerungsoption erworben. Diese wurden vom Emittenten zum Abschlussstichtag in voller Höhe abgerufen. Der Emittent investiert seinerseits in Zielfonds über den Zweitmarkt und wendet hierbei vergleichbare Methoden zur Identifizierung von geeigneten Zielfonds wie die Gesellschaft an.

Schließlich hat die Gesellschaft mit Datum vom 19.10.2011 eine 100%ige Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Mit dieser GmbH wird durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird, investiert. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 14.491 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Darlehen der Gesellschaft finanziert.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von rd. 239 Immobilien, deren Nutzungsarten sich im Wesentlichen auf Handelsflächen, Büroflächen, sonstige Flächen und Spezialimmobilien wie z.B. Seniorenpflegeheime, Hotels und Logistikgebäude verteilen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Im Jahr 2020 wechselten deutsche Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 59,2 Mrd. EUR den Eigentümer. Das ist trotz Corona-Krise das drittbeste Resultat der Dekade und das sechste Jahr infolge, in dem die 50-Mrd.-EUR-Grenze deutlich überschritten wurde. Das 4. Quartal trug zu diesem Ergebnis mit 18,2 Mrd. EUR bzw. zu 31 % bei und übertraf damit sogar leicht den Rekord-Jahresauftakt von 17,7 Mrd. EUR. Der Investmentmarkt ist somit in der zweiten Jahreshälfte nach vergleichsweise moderaten Brems Spuren des ersten Lockdowns auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte in den letzten drei Monaten des Jahres nochmals deutlich an Dynamik hinzugewinnen.

Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands standen weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Mrd. EUR bzw. 52 % des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Allerdings erreichte trotz großvolumiger Transaktionen in der zweiten Jahreshälfte keine der TOP 7-Städte ein Ergebnis jenseits der 10-Mrd.-EUR-Marke, so wie Berlin und München mit ihren Allzeithochs 2019.

Das Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt ist nach einer kurzen Orientierungsphase im 2. Quartal schnell zurückgekehrt. Waren es im 1. Quartal schon 10 Großtransaktionen, sank die Anzahl auf fünf im 2. Quartal, um sich dann im 3. Quartal bei 10 wieder zu stabilisieren und im 4. Quartal auf 13 anzusteigen.

Größter Deal des Jahres war mit Abstand die Übernahme des TLG-Portfolios im Zuge der Fusion mit Arountown für rund 4 Mrd. EUR, die zu Jahresbeginn stattfand. Diese einzelne marktprägende Transaktion trug allein zu einem Fünftel des Jahresvolumens von Portfoliokäufen bei, das sich auf 20,9 Mrd. EUR und 35 % Marktanteil belief. Größter Einzeldeal des Jahres 2020 war der Verkauf des Silberturms in Frankfurt, der im Auftrag der Samsung Life Insurance und des Asset Managers Hines an die österreichische Imfarr Beteiligungs AG und die schweizerische SN Beteiligungen Holding AG veräußert wurde. Es markiert für den Gesamtmarkt einen wichtigen Meilenstein für die Rückkehr ausländischer, insbesondere asiatischer Investoren nach dem ersten Lockdown im März.



Insgesamt erreichte das internationale Kapital eine Quote von 43 % bei einem Anlagevolumen von 25,3 Mrd. EUR. Als krisenstabilisierendes Rückgrat hat sich in diesem Jahr aber vor allem die eigenkapitalstarke heimische Investorenbasis gezeigt. Insbesondere im 2. und 3. Quartal, in denen sich ausländische Investoren eher abwartend verhielten, waren die nationalen institutionellen Anleger im kleinen bis mittleren Marktsegment bis 100 Mio. EUR sehr aktiv. Im Gesamtjahr 2020 beherrschten sie diese Größenkategorie mit einem Marktanteil von drei Vierteln. Über alle Größenklassen hinweg lag er bei 57 %.

Unter den Käufergruppen belegten die offenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds mit 13,2 Mrd. EUR bzw. 22 % Marktanteil Platz 1 vor Asset- und Fondsmanagern mit 11,6 Mrd. EUR bzw. 20 % Marktanteil sowie Immobilien AGs mit 7,1 Mrd. EUR bzw. 12 % Marktanteil. **1**

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von in der Regel bereits voll platzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden, stellt seit Jahren ein tendenziell wachsendes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen z. B. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Deutsche Zweitmarkt AG etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Der Zweitmarkt für geschlossene Fonds beschloss ein ereignisreiches Jahr 2020 mit einem stabilen vierten Quartal. Auch der Rückblick auf die vergangenen 12 Monate fällt positiv aus: Insgesamt verzeichnete der Zweitmarkt 7.804 Handelsabschlüsse (davon 4.941 Abschlüsse im Segment der Immobilienfonds) – lediglich ein leichter Rückgang um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr. Während das am Markt gehandelte Nominalkapital im Vergleich zu 2019 um 1,9 % auf 280 Mio. EUR (davon Immobilienfonds 180 Mio. EUR) gesunken ist, ging die Summe der Kaufpreise etwas deutlicher zurück: Sie beträgt 199 Mio. EUR gegenüber 217 Mio. EUR im Jahr 2019. Der durchschnittliche Handelskurs über alle Anlageklassen lag 2020 bei 70,90 % – gut 5,5 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Im Bereich der Durchschnittskurse ragten die Immobilienfonds mit 90,06 % wie gewohnt heraus.² Nach Einschätzung der Geschäftsführung beträgt das gesamte Handelsvolumen im Segment der Immobilienfonds am Zweitmarkt derzeit rund 320-370 Mio. EUR.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.826 TEUR erwirtschaftet und für das Vorjahr Ausschüttungen von 7,0 % an die Gesellschafter ausgezahlt. Der Geschäftsverlauf entsprach damit den im Vorjahreslagebericht dargestellten Erwartungen.

III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde bei einem Rohergebnis (21 TEUR), sonstigen betrieblichen Aufwendungen (141 TEUR), Erträgen aus Beteiligungen (754 TEUR), sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen (6.516 TEUR) und Abschreibungen auf Finanzanlagen (1.324 TEUR) sowie geringfügigen Zinsaufwendungen ein Jahresüberschuss von 5.826 TEUR erzielt.

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten festen Vergütungen an den Treuhandkommanditisten betrug 6 TEUR. Variable Vergütungen an den Komplementär, den geschäftsführenden Kommanditisten sowie den Treuhandkommanditisten betrugen 113 TEUR.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr weder feste noch variable Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter bezahlt, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt. Auch besondere Gewinnbeteiligungen sind nicht bezahlt worden (§ 24 Abs. 1 VermAnlG).

Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt aus eigenen Mitteln, von denen zum Abschlussstichtag 100.010 TEUR eingezahlt waren. Die Liquiditätsreserve betrug 9.608 TEUR.

Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag von 100.483 TEUR auf 99.304 TEUR verringert. Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die erworbenen Finanzanlagen (15.666 TEUR), die Forderungen aus den nachrangigen Namensschuldverschreibungen (67.500 TEUR), Zinsforderungen hierfür (7.523 TEUR), kurzfristig gewährte Darlehen an die asuco 4 pro GmbH (6.518 TEUR) sowie Bankguthaben (2.097 TEUR).

Die Passivseite ist neben dem Eigenkapital (99.292 TEUR) durch Rückstellungen (10 TEUR) sowie Verbindlichkeiten (2 TEUR) geprägt.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der wesentliche finanzielle Leistungsfaktor der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

V. Gesamtaussage



Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

C. Chancen- und Risikobericht

Durch die mittelbare Investition in den Immobilienmarkt bestehen für die Gesellschaft Risiken in der Vermietung der Immobilien, der Bonität der Mieter und der Entwicklung der Immobilienpreise, welche sich insbesondere in Krisenzeiten wie der COVID-19-Pandemie verstärkt realisieren können. Auch die Konditionen der Fremdfinanzierung der erworbenen Zielfonds stellen Risiken dar.

Die Investitionsentscheidungen des Emittenten der Namensschuldverschreibungen werden von der Geschäftsführung des Emittenten getroffen. Ein Mitspracherecht der Gesellschaft besteht nicht. Es besteht daher die Gefahr, dass sich die Investitionsentscheidungen im Nachhinein als wirtschaftlich unvorteilhaft erweisen und dadurch die Fähigkeit des Emittenten zur Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsansprüche aus den Namensschuldverschreibungen vermindert wird.

Die Gesellschaft und der Emittent der Namensschuldverschreibungen werden versuchen, diese Risiken durch die systematische Selektion der Beteiligungen an Zielfonds sowie die Investition in eine Vielzahl von Zielfonds zu reduzieren.

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft wird daher im Wesentlichen von der laufenden Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung der von der Gesellschaft und dem Emittenten der Namensschuldverschreibungen erworbenen Zielfonds beeinflusst.

Durch die Spezialisierung der asuco als auch des Emittenten der Namensschuldverschreibungen u.a. auf die Bewertung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und das Fondsmanagement sowie die teilweise über 25-jährige Branchenerfahrung ist es in der Vergangenheit gelungen, attraktive Zielfonds zu erwerben. Mit Hilfe einer laufend aktualisierten Datenbank können einzelne Risiken aus Beteiligungen erkannt und z.B. durch aktive Einflussnahme auf das jeweilige externe Fondsmanagement oder durch Verkauf des Zielfonds über den Zweitmarkt reagiert werden.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Gesellschaft um einen langfristigen Investor. Kurzfristige Preisrückgänge am Immobilienmarkt, die bspw. durch eine Krise wie die COVID-19-Pandemie ausgelöst werden, können von der Gesellschaft daher grundsätzlich einfach ausgesessen werden.

Chancen sehen wir daher insbesondere in den attraktiven Preisen geschlossener Alternativer Investmentfonds am Zweitmarkt und den sich hieraus ergebenden Wertentwicklungschancen, insbesondere auch auf Grund der nochmals im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie reduzierten Ankaufkurse.

D. Prognosebericht

Durch Inkrafttreten des KAGB ist es der Gesellschaft seit dem 22. Juli 2013 nicht mehr erlaubt, neue Investitionen zu tätigen.

Es wird erwartet, dass auch für das Jahr 2020 - abhängig von den wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie - in 2021 einige Zielfonds aus Vorsichtsgründen Ausschüttungen reduzieren oder aussetzen werden. In diesem Fall werden aufgrund der bei der Gesellschaft und beim Emittenten der Namensschuldverschreibungen erreichten Risikostreueung zukünftig stabile, jedoch leicht unterhalb der prognostizierten Höhe liegende Ausschüttungen ermöglicht. So erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 5,0 % bereits im April 2021. Die Geschäftsführung geht auch für das Geschäftsjahr 2021 von einer leicht unter der ursprünglichen Prognoserechnung verlaufenden Entwicklung der Gesellschaft aus.

Die bisherige Wertentwicklung ist hierbei kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Oberhaching, den 21.04.2021

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

gez. Paul Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)



gez. Paul Schloz
(Geschäftsführer)

1 Colliers International, Marktbericht Deutschland 2020/2021 Bürovermietung und Investment

2 Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2020

Bilanz

Aktiva		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen	15.666.183,04	17.699.332,82
I. Finanzanlagen	15.666.183,04	17.699.332,82
B. Umlaufvermögen	83.637.619,15	82.783.938,18
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	81.540.673,65	80.917.585,53
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	67.500.000,00	67.500.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.096.945,50	1.866.352,65
Bilanzsumme, Summe Aktiva	99.303.802,19	100.483.271,00
Passiva		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital	99.291.735,29	100.466.498,40
I. Kapitalanteile	90.465.780,86	90.554.300,62
I. Kapitalanteile der Kommanditisten	90.465.780,86	90.554.300,62
II. Rücklagen	3.000.000,00	3.000.000,00
III. Jahresüberschuss	5.825.954,43	6.912.197,78
B. Rückstellungen	9.520,00	9.520,00
C. Verbindlichkeiten	2.546,90	7.252,60
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	2.546,90	7.252,60
Bilanzsumme, Summe Passiva	99.303.802,19	100.483.271,00

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1.2020 - 31.12.2020 EUR	1.1.2019 - 31.12.2019 EUR
1. Rohergebnis	20.821,84	19.161,22
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	140.877,23	155.895,70
3. Erträge aus Beteiligungen	754.008,50	1.208.005,61
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.516.708,89	6.475.507,79
davon aus verbundenen Unternehmen	441.642,33	400.365,30
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.324.398,31	634.581,14
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	309,26	0,00
7. Jahresüberschuss	5.825.954,43	6.912.197,78

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Die asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) mit Sitz in Oberhaching ist beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 97911 im Handelsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde gemäß § 264a HGB nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Der Lagebericht wurde nach den §§ 23 ff. VermAnlG erstellt.

Von den für kleine Kapitalgesellschaften vorgesehenen Erleichterungen nach den §§ 274a und 288 HGB und hinsichtlich der Aufstellung nach § 266 Abs. 1 Satz 3 und nach § 276 HGB wird Gebrauch gemacht.

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Bei den Beteiligungen werden in den Abgängen die im abgelaufenen Geschäftsjahr von den einzelnen Zielfonds erhaltenen Ausschüttungen, soweit diese als Entnahmen zu werten sind, angesetzt. Soweit sich unter Berücksichtigung von Ausschüttungen (Entnahmen) und den zum Geschäftsjahresende ermittelten beizulegenden Werten der Zielfonds ein niedrigerer beizulegender Zeitwert der einzelnen Beteiligungen ergibt, werden diese zu den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Höhere beizulegende Zeitwerte zum Geschäftsjahresende werden durch entsprechende Zuschreibungen bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten der einzelnen Beteiligungen berücksichtigt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Kommanditisten zu jeweils einem Posten zusammengefasst.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.



Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

C. Erläuterung zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Finanzanlagen ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Die Gesellschaft hält 100 % der Kapitalanteile an der asuco 4 pro GmbH (GmbH). Sitz der GmbH ist Oberhaching. Die GmbH weist für das Geschäftsjahr 2020 ein buchmäßiges Eigenkapital von 476 TEUR und einen Jahresfehlbetrag von 534 TEUR aus.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 67.500 TEUR.

3. Eigenkapital

Vom gezeichneten Kapital sind 1 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Kapitalanteile der Kommanditisten setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR	2019 EUR
Gezeichnetes Kapital	100.010.000,00	100.010.000,00
- davon Haftkapital:	(1.000.100,00)	(1.000.100,00)
Entnahmen	-36.961.877,94	-29.961.160,40
Ergebnisvortrag	27.417.658,80	20.505.461,02
Kapitalanteile der Kommanditisten	90.465.780,86	90.554.300,62

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (gezeichnetes Kapital) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

4. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

Von den Verbindlichkeiten bestehen 2.184,20 EUR (Vorjahr: 6.868,79 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind unbesichert.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2020 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB in Höhe von 1.324 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 21 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert entfallen sind.



E. Sonstige Angaben zur Bilanz

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Langfristige bzw. mehrjährige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

2. Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

3. Konzernabschluss

Von der Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 HGB ist die Gesellschaft auf Grund der großenabhängigen Erleichterung des § 293 HGB befreit.

4. Nachtragsbericht

Im April 2021 erfolgte eine vorgezogene Ausschüttung für 2020 in prognosegemäßer Höhe von 5,0% p.a., bezogen auf das eingezahlte Kapital.

Auch nach mehr als einem Jahr ist ein Ende der Corona-Krise nicht absehbar. Die letztendlichen Auswirkungen des Corona-Virus auf die Wirtschaft, den Finanzmarkt, den Immobilienmarkt oder das öffentliche Leben sind weiterhin wenig vorhersehbar. Insofern kann auch weiterhin keine seriöse Prognose abgegeben werden, in welcher Art und welchem Umfang sich die Corona-Krise auf die Gesellschaft auswirken wird. Generell ist anzumerken, dass die Gesellschaft langfristiger Investor von i.d.R. mehr als 10 Jahren ist, der mittelbar in Immobilien mit Schwerpunkt Deutschland investiert. Kurzfristige Preisrückgänge am Immobilienmarkt über einen Zeitraum von 1, 2 oder 3 Jahren sind daher grundsätzlich ohne negative Auswirkungen auf die Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist mittelbar an mehreren hundert Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen und Nutzungsarten mit tausenden Mietverträgen beteiligt. Sicherlich ist nicht auszuschließen, dass Mieter ausfallen werden. Leerstände einzelner Immobilien und/oder Probleme einzelner Mieter sowie einzelne Mietreduzierungen haben allerdings aufgrund der Risikostreuung auf das Gesamtportfolio nur unbedeutende Auswirkungen.

Die Gesellschaft hat keine vorrangigen Bankdarlehen aufgenommen, so dass sie nicht mit Zins- und Tilgungszahlungen belastet ist, die unabhängig von der Einnahmesituation fällig wären. Dies zahlt sich in einer Krise positiv aus.

Oberhaching, den 21.04.2021

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

gez. Paul Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

gez. Paul Schloz
(Geschäftsführer)

Anlagespiegel



Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2020

asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG, Oberhaching

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten	
	01.01.2020				31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen	18.733.256,34	0,00	733.113,31	0,00	18.000.143,03	
Summe Anlagevermögen	18.733.256,34	0,00	733.113,31	0,00	18.000.143,03	
	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen
	01.01.2020					31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen	1.033.923,52	1.324.398,31	20.581,84	3.780,00	0,00	2.333.959,99
Summe Anlagevermögen	1.033.923,52	1.324.398,31	20.581,84	3.780,00	0,00	2.333.959,99
	Buchwert	Buchwert				
	01.01.2020	31.12.2020				
	EUR	EUR				
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen	17.699.332,82	15.666.183,04				
Summe Anlagevermögen	17.699.332,82	15.666.183,04				

sonstige Berichtsbestandteile

asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG

Versicherung der gesetzlichen Vertreter
gemäß §§ 264 Abs.2 Satz 3 und § 289 Abs.1 Satz 5 HGB



Wir versichern nach bestem Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG, Oberhaching, zum 31.12.2020 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.

Oberhaching, 21.04.2021

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

gez. Paul Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

gez. Paul Schloz
(Geschäftsführer)

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 30.09.2021 festgestellt.

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG, – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, sowie Anhang – der eine Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden enthält, unter Einbeziehung der Buchführung sowie ergänzender Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 geprüft. Der Jahresabschluss und Lagebericht zusammen werden nachfolgend Abschluss genannt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020;
- 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 unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der internationalen Prüfungsstandards (ISA) des IAASB ergänzt um das Fachgutachten 2018 von wp.net und dem Prüfungshinweis zum Lagebericht 2020 vorgenommen. Unsere Verantwortlichkeiten sind weiter ausgeführt im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts“. Wir sind unabhängig von der geprüften Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen und wir haben unsere weiteren berufsethischen Verantwortlichkeiten als Voraussetzung zur Durchführung einer Abschlussprüfung erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und der für die Aufstellung und Überwachung der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts Verantwortlichen

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts unter Berücksichtigung der Vorschriften des VermAnG und in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter für notwendig erachten, um eine Aufstellung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Beurteilung der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit und, sofern zutreffend, zur Angabe weiterer Sachverhalte zur Beurteilung der Fortführungsannahme sowie zur Aufstellung des Jahresabschlusses unter Annahme der Fortführung des Unternehmens, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen entweder die Auflösung der Gesellschaft oder die Einstellung der Geschäfte oder es besteht dazu keine realistische Alternative.

Die mit der Überwachung der Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht betrauten Personen sind dafür verantwortlich, den gesamten Prozess der Abschlussaufstellung zu überwachen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung mit hinreichender Sicherheit ein Urteil zum Jahresabschluss und Lagebericht abzugeben, dass dieser Jahresabschluss und der Lagebericht frei ist von wesentlichen, beabsichtigten oder unbeabsichtigten, falschen Darstellungen und einen Bestätigungsvermerk zu erstellen, der unser Prüfungsurteil enthält.

Hinreichende Sicherheit bedeutet ein hohes Maß an Sicherheit, stellt aber keine Garantie dafür dar, dass eine Prüfung nach internationalen Standards (ISA) immer alle wesentlichen falschen Darstellungen aufdeckt, sofern diese vorhanden sind. Falsche Darstellungen können bewusst oder durch Fehler entstehen und werden als wesentlich eingestuft, wenn diese allein oder im Ganzen wirtschaftliche Entscheidungen der Adressaten dieses Abschlusses beeinflussen könnten, die aufgrund dieses Abschlusses getätigt wurden. Der Lagebericht ist dahingehend zu beurteilen, dass er im Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Als Teil unserer Prüfung in Übereinstimmung mit ISA üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Außerdem besteht unsere Prüfung darin:

- Die Risiken wesentlicher unzutreffender Angaben zu identifizieren und einzuschätzen, seien sie durch Verstöße oder Unrichtigkeiten entstanden; Prüfungsverfahren zu entwerfen und durchzuführen, die auf solche Risiken ausgerichtet sind; Prüfungsnachweise zu erlangen, die eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellen. Das Risiko, dass eine aus einem Verstoß resultierende unzutreffende Angabe nicht aufgedeckt wird, ist höher als bei einer unbeabsichtigten wesentlichen falschen Angabe, weil Verstöße mit betrügerischen Absprachen, Fälschungen, vorsätzlichen Auslassungen, Falschdarstellungen oder dem Umgehen von internen Kontrollen einhergehen können.
- Ein Verständnis von den prüfungsrelevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen zu erlangen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Urteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Unternehmens zu fällen.
- Die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten Schätzwerte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben zu beurteilen.
- Eine Schlussfolgerung in Bezug auf die Angemessenheit der Anwendung der Annahme der Unternehmensfortführung als Grundlage der Rechnungslegung durch die gesetzlichen Vertreter zu ziehen und, ausgehend von den erlangten Prüfungsnachweisen, eine Schlussfolgerung darüber zu ziehen, ob eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich Ereignissen und/oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen könnte. Kommen wir zu der Schlussfolgerung, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die betreffenden Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, sofern diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch bewirken, dass die Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit nicht mehr gegeben ist.
- Wir erörtern mit den gesetzlichen Vertretern unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Abschlussprüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen und bedeutsame Mängel bei internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellten.

Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages



Gemäß § 25 Abs. 2 VermAnlG sind wir verpflichtet, im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung die Einhaltung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Treuhandverträge zu prüfen. Wir haben diese Prüfung als Systemprüfung mit Funktionstests durchgeführt. Verstöße haben wir nicht festgestellt. Wir bestätigen daher, dass die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages eingehalten wurden.

Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einnahmen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Nach § 25 Abs. 3 VermAnlG sind wir verpflichtet, die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einnahmen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu prüfen. Wir haben diese Prüfung als Systemprüfung mit Funktionstests durchgeführt. Verstöße haben wir nicht festgestellt. Wir bestätigen daher die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einnahmen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

München, den 15. Juni 2021

Q u i n t u m, Revisions- und Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Michael Böllner
Wirtschaftsprüfer