



asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Oberhaching

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis zum 30.09.2021

Lagebericht

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis 30.09.2021

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching (kurz: Gesellschaft), ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG).

Das Kommanditkapital von 25 TEUR ist vollständig eingezahlt.

Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags definierten Gesellschaftszwecks hat sich die Gesellschaft an 274 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt bzw. diesen Zielfonds Gesellschafterdarlehen gewährt. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 256.287 TEUR.

Weiter ist die Gesellschaft an der asuco pro GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, mit nominal 25 TEUR beteiligt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 94.099 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 47.117 TEUR. Darüber hinaus erwarb die asuco Beteiligungs GmbH weitere Anteile an Zielfonds für 23.102 TEUR welche zur kurzfristigen Weiterveräußerung an andere zahlungskräftige Investoren vorgesehen sind. Sämtliche Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 17.240 TEUR bzw. 83 % an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG beteiligt, welche direkt in zwei Immobilien in Saarlouis bzw. Hannover investiert hat. Die Anschaffungskosten betragen hierfür 11.580 TEUR. Darüber hinaus hat die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 7.000 TEUR ausgereicht.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Zweite Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 2.999 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Des Weiteren hat sich die Gesellschaft an der asuco Zweite pro GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, mit nominal 25 TEUR beteiligt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 22.360 TEUR, wovon jedoch 20.877 TEUR auf eine Übertragung eines Zielfonds durch die asuco pro GmbH entfallen. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ihren bisherigen Kapitalanteil an der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG auf 4.327 TEUR bzw. 99,8 % erhöht, welche direkt in eine Immobilie in Wiesbaden investiert hat. Die Anschaffungskosten betragen hierfür 8.274 TEUR.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 443 Immobilien, deren Nutzungsarten sich im Wesentlichen auf Handelsflächen, Büroflächen sowie Spezialimmobilien wie z. B. Seniorenpflegeheime, Hotels, Logistikgebäude und sonstige Flächen 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 Bremspuren 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 Markt startete mit einem Transaktionsvolumen von 8,8 Mrd. EUR ruhig in das zweite Corona-Jahr. Erstmals seit 2016 lag das Ergebnis im 1. Quartal 2021 wieder im einstelligen Bereich. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um 11 % verfehlt, der Allzeitrekord aus dem 1. Quartal 2020 sogar um 50 %. Vom Krisenniveau aus dem 1. Quartal 2009 mit unter 3 Mrd. EUR ist der Markt allerdings weit entfernt. Eine Verunsicherung, die sich mit dem 1. Lockdown einstellte, war nicht spürbar. Vor allem das Ausbleiben von Großdeals und Übernahmen, die im 1. Quartal 2020 den Markt befeuerten, bremsten das Transaktionsvolumen aus. In der Betrachtungsperiode entfielen 56 % des Anlagevolumens auf die Größenkategorie bis 50 Mio. EUR. Lediglich drei Deals über 250 Mio. EUR mit einem Gesamtvolumen von 1,1 Mrd. EUR und einem Marktanteil von 12 % wurden registriert (Vorjahresvergleich: neun Deals, 7,7 Mrd. EUR bzw. 44 % Marktanteil). Die aktuell größten Transaktionen waren der zwischen den Jahren geschlossene Paketdeal mit 27 Pflegeheimen (Verkäufer Threestone, Käufer Swiss Life) für 425 Mio. EUR und der Verkauf von zwei Logistikneubauten des Projektentwicklers Dietz an Tritay Eurobox für 291 Mio. EUR. Logistikimmobilien rangen dem Bürosegment Marktanteile ab und behaupteten sich als zweitstärkste Assetklasse. Mit dem Rückgang von Big Tickets, wovon vier der Anteil ausländischen Kapitals. Gegenüber dem 4. Quartal 2020 waren keine nennenswerten Verschiebungen bei den Spitzenrenditen zu beobachten. 2

Der Investmentmarkt meldete sich im 2. Quartal 2021 mit einem äußerst dynamischen Transaktionsgeschehen zurück und wies mit 23,1 Mrd. EUR ein Halbjahresergebnis auf, das fast wieder auf dem Niveau der Boomjahre liegt. Der Rückstand auf den Fünfjahresdurchschnitt hat sich gegenüber März von 28 % auf 6 % verkürzt. Ein wesentlicher Treiber des Aufholprozesses war die Rückkehr von Megadeals ab einem Volumen von 500 Mio. EUR aufwärts. Mit dem Verkauf des Berliner Großprojektes FÜRST von Vivion an Aggregate sowie eines 69 deutsche Gewerbeimmobilien umfassenden Portfolios von Summit an den Opportunity Fonds Epsio 5 von Tristan wurden gleich zwei Abschlüsse in der Größenordnung von jeweils rund 1 Mrd. EUR getätigt. Der Paketkauf steht auch für die Rückkehr ausländischen Kapitals und opportunistisch geprägter Akteure, die während der Pandemie den Markt risikoversen Core-Investoren überlassen haben. Weitere Landmarkdeals wurden mit den Münchener Büroobjekten Rosenheimer Höfe, Uptown München und den Highlight Towers für je über 600 Mio. EUR geschlossen. Damit standen Büroimmobilien in den TOP 7 wieder ganz oben auf der Investorenliste, gefolgt von Logistikimmobilien, der zweitstärksten Nutzungsart. Renditen für Spitzenobjekte in beiden Assetklassen stehen weiter unter Druck. 3

Die Marktbelebung am deutschen Investmentmarkt setzte sich im 3. Quartal mit dem bislang stärksten Quartalsergebnis des Jahres fort. Die Verunsicherung durch die Pandemie ist über den Sommer größtenteils gewichen. Auch wenn aufgrund eines schwachen Jahresstarts die 40-Mrd.-EUR-Marke, die zwischen Januar und September in den letzten drei Jahren stets geknackt wurde, dieses Mal nicht erreicht wurde, konnte der Rückstand zum Fünfjahresdurchschnitt mittlerweile fast aufgeholt werden. Haupttreiber waren wie im 2. Quartal Großtransaktionen über 250 Mio. EUR, die mit 25 Abschlüssen gleichauf mit dem Rekordjahr 2019 und damit auf Vor-Corona-Niveau lagen. Gleichzeitig ist die Zahl der Transaktionen in allen Größenklassen darunter um gut ein Fünftel zurückgegangen. Die Fokussierung auf Prime-Produkte vor allem in den TOP 7 Märkten spiegelte sich auch in der Liste der Top-Deals wider. Größter Deal sowohl des Quartals wie auch im bisherigen Jahresverlauf ist mit 1,4 Mrd. EUR der Büroturm FOUR T1 im Frankfurter Bankenviertel. Zudem wurden auch wieder mehrere Großportfolien veräußert, darunter ein 34 Real-Märkte umfassendes Paket für 1 Mrd. EUR. Der Portfolioanteil bleibt aber mit 25 % vergleichsweise gering. Gegenüber dem Vorquartal sind die Spitzenrenditen überwiegend stabil geblieben, der Druck bleibt aber angesichts des Nachfrageüberhangs und enger Bieterwettbewerbe bei Top-Produkten weiter bestehen. Zum Jahresende 2021 wird ein Ergebnis von 55 bis 60 Mrd. EUR erwartet. 4

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 Wertpapierinstitutsgesetz 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. 5 Nach Einschätzung der Geschäftsführung beträgt das gesamte jährliche Handelsvolumen im Segment der Immobilienfonds am Zweitmarkt derzeit rund 320-370 Mio. EUR.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2020/2021 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 64,7 Mio. EUR emittiert. Dadurch konnten Beteiligungen an neuen Zielfonds sowie Beteiligungen an bereits im Bestand befindlichen Zielfonds (inklusive ggf. bestehender Gesellschafterdarlehen) in Höhe von insgesamt 82,7 Mio. EUR erworben sowie kurz- bzw. mittelfristige Gesellschafterdarlehen an Zielfonds in Höhe von 9,2 Mio. EUR neu ausgereicht werden. Die Gesellschaft ist somit mittelbar



bzw. unmittelbar an 274 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 50 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von über 270 verschiedenen Zielfonds erreicht werden konnte. Im Geschäftsjahr 2020/2021 waren in der Gesellschaft Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 9.135 TEUR zu verzeichnen. Bei den Tochtergesellschaften waren darüber hinaus Liquiditätszuflüsse aus laufenden Ausschüttungen und aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen von insgesamt 33.255 TEUR zu verzeichnen. Dementsprechend erfolgen für das abgelaufene Geschäftsjahr voraussichtlich im Januar 2022 Zinszahlungen an Anleger (Gläubiger) in Höhe von bis zu ca. 6,2 % p.a.

Als Reaktion auf die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie wurden die Ankaufskurse der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften ab März 2020 teilweise deutlich reduziert. Auch weiterhin gibt es Altgesellschafter, die auch zu diesen reduzierten Kursen ihre Beteiligungen verkaufen, da sie im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft Liquidität anstelle von langfristigen Beteiligungen bevorzugen. Für die Gesellschaft ergeben sich somit auch weiterhin zusätzliche Investitionschancen.

III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 werden im Rohergebnis (4.705 TEUR) als Umsatzerlöse das Agio aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (2.417 TEUR) und sonstige betriebliche Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (2.056 TEUR) sowie aus dem Abgang von Anlagevermögen (232 TEUR) ausgewiesen.

Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von 4.426 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Zudem wurden Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens (535 TEUR) erzielt. Zinserträge (6.313 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (1.777 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (1.525 TEUR), an die beiden Zweckgesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (2.129 TEUR) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (208 TEUR) sowie an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (187 TEUR), Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (120 TEUR), asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (62 TEUR), AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (97 TEUR), Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG (47 TEUR), Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG (15 TEUR), Fünfte SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. „Büroensemble Gießen“ KG (131 TEUR) und SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (14 TEUR), mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt.

Abschreibungen (3.497 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen.

Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (5.196 TEUR), Druckkosten (27 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (789 TEUR), Konzeptionsgebühren (108 TEUR), Kosten der Prospektprüfung (86 TEUR), sonstigen Investitionskosten (65 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (11 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (63 TEUR), variablen Vergütungen für den Komplementär (49 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (49 TEUR), Kosten für das Informations- und Berichtswesen (392 TEUR), Zinsaufwendungen (19.348 TEUR), erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie Stiftungszins 17-2020 (150 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs einschließlich Entgelt für Guthaben (43 TEUR), übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (4 TEUR), nicht abziehbarer Vorsteuer (114 TEUR) sowie Verlusten aus dem Abgang von Finanzanlagen (18 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 14.029 TEUR erzielt.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine festen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten bezahlt. Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten variablen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten betrug einschließlich Umsatzsteuer 2.616 TEUR. Hiervon entfallen auf das vorangegangene Geschäftsjahr 45 TEUR. Die Anzahl der Begünstigten beträgt somit zwei.

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 Vermögens-anlagengesetz).

Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Die Liquiditätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 1.806 TEUR. Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 77.622 TEUR auf 389.522 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 207.749 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (125.353 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (12.117 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditisten hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 14.029 TEUR auf 44.303 TEUR erhöht. Diesem stehen stille Reserven von 55.252 TEUR gegenüber.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (389.436 TEUR) geprägt, die sich aus Verbindlichkeiten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (365.361 TEUR) sowie deren Verzinsung (19.387 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (1 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (4.533 TEUR), welche noch nicht geflossene Anschaffungskosten von 4.422 TEUR beinhalten, und sonstigen Verbindlichkeiten (154 TEUR) zusammensetzen. Daneben werden sonstige Rückstellungen von 86 TEUR ausgewiesen.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die mit den Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen erzielten Ausschüttungsrenditen und Tilgungsgewinne.



Die Ausschüttungsrendite ist die prognostizierte jährliche Ausschüttung der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Der Tilgungsgewinn ist die geplante Reduzierung der Nettoverschuldung (Fremdkapital, Liquiditätsreserve) nach Ausschüttungen auf Ebene der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Der Tilgungsgewinn einzelner Zielfonds wird bereinigt um Sondereffekte bei den Einnahmen (z. B. einmalige Abfindungszahlungen, Entschädigungen von Versicherungen) und bei den Ausgaben (z. B. Neubaumaßnahmen, umfangreiche Sanierungs- oder Umbaukosten, einmalige Zinsvorauszahlungen).

Die Höhe der Ausschüttungsrendite und des Tilgungsgewinns sind im Wesentlichen abhängig vom Ankaufkurs der Gesellschaft. Die Ausschüttungsrendite bestimmt die Höhe der laufenden variablen Zinszahlungen an die Gläubiger der Namensschuldverschreibungen. Es wird ein Zielbereich in Höhe von mindestens 5,5 % - 6,5 % p.a. angestrebt. Die Ausschüttungsrendite betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr ca. 4,4 %. Der Tilgungsgewinn erhöht den bei einer Fondsliquidation erzielten Veräußerungsgewinn, welcher nach Realisierung wiederum als variabler Zins an die Gläubiger der Namensschuldverschreibungen ausgezahlt wird. Es wird ein Zielbereich in Höhe von mindestens 3,0 % - 4,0 % p.a. angestrebt. Die für die Berechnung des im abgelaufenen Geschäftsjahr eingetretenen Tilgungsgewinns notwendigen Informationen der Zielfonds gehen der Gesellschaft frühestens im Kalenderjahr 2022 zu. Der Tilgungsgewinn im Jahr 2020 betrug ca. 5,3 % p.a.

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 Gesellschaft wird versuchen, diese Risiken durch eine 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 erworbenen Zielfonds beeinflusst.

Durch die Spezialisierung der asuco u. a. auf die Bewertung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und das Fondsmanagement sowie die teilweise über 30-jährige Branchenerfahrung ist es in der Vergangenheit und wird es auch zukünftig gelingen, 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 ausgedessen werden.

Der Zinsdienst für die langfristige Fremdfinanzierung der Gesellschaft mit nachrangigen Namensschuldverschreibungen wird durch die laufende Ausschüttungsrendite sowie aus Veräußerungs- bzw. Liquidationsgewinnen des Portfolios an Zielfonds bedient. Risiken für die Gesellschaft bestehen in der Abhängigkeit der Entwicklung der Einnahmen von der Möglichkeit in entsprechende Zielfonds zu investieren.

Chancen sehen wir generell in den attraktiven Preisen geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen 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

Die Gesellschaft beabsichtigt, weiter an rund 270 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von mehr als 50 Anbietern geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen beteiligt zu sein sowie Beteiligungen an bereits erworbenen Zielfonds zu erhöhen. Hierfür beabsichtigt die Gesellschaft die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen. Es wird erwartet, dass die Einnahmensituation der Gesellschaft durch die erreichte Risikostreuung gesichert ist. Durch die weitere Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen können weitere Investitionen am Zweitmarkt getätigt werden, so dass der erwartete laufende Liquiditätszufluss aus den Zielfonds, insbesondere in Form von Ausschüttungen, die Erwirtschaftung einer attraktiven Rendite gewährleisten kann.

Es ist zu erwarten, dass im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft bei einzelnen Zielfonds Mietminderungen akzeptiert werden müssen und dementsprechend Ausschüttungen der Zielfonds reduziert oder ausgesetzt werden könnten. Eine derartige Entwicklung würde sich aufgrund der breiten Risikostreuung der Investitionen der Gesellschaft zunächst voraussichtlich nur wenig auf den erzielbaren Gesamtliquiditätszufluss auswirken. Sollte es jedoch bei einer Vielzahl von Zielfonds zu Mietminderungen in relevanter Höhe kommen, würde sich dies signifikant auf den Liquiditätszufluss der Gesellschaft und damit auch auf die Zinszahlungen der Gesellschaft auswirken. In diesem Fall könnte nicht ausgeschlossen werden, dass die Zinszahlungen der Gesellschaft unterhalb der im „mittleren Szenario“ prospektierten Prognose liegen, sofern die Minderzuflüsse nicht durch Sonderausschüttungen aufgrund von erfolgreichen Objektverkäufen bei den Zielfonds kompensiert werden. Es ist derzeit nicht ersichtlich, dass es tatsächlich zu Mietminderungen in signifikantem Ausmaß kommt, so dass die geschäftsführenden Gesellschafter davon ausgehen, dass die im „mittleren Szenario“ prospektierten Zinsprognosen eingehalten werden können.

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

Oberhaching, den 19.11.2021

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 Colliers International, Investment Deutschland Q1 2021
3 Colliers International: Investment Deutschland H1 2021
4 Colliers International : Investment Deutschland Q1-3 2021
5 Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2020

Bilanz

Aktiva		
	30.9.2021	30.9.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen	207.749.238,65	151.153.656,20
I. Finanzanlagen	207.749.238,65	151.153.656,20
B. Umlaufvermögen	137.469.784,73	130.472.358,13
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	125.352.608,55	113.318.935,24
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	12.117.176,18	17.153.422,89
C. nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil von Kommanditisten	44.303.051,69	30.274.182,15
Bilanzsumme, Summe Aktiva	389.522.075,07	311.900.196,48



Passiva

	30.9.2021 EUR	30.9.2020 EUR
A. Rückstellungen	86.481,50	10.440,00
B. Verbindlichkeiten	389.435.593,57	311.889.756,48
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	24.074.793,57	11.201.756,48
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	365.360.800,00	300.688.000,00
Bilanzsumme, Summe Passiva	389.522.075,07	311.900.196,48

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.10.2020 - 30.9.2021 EUR	1.10.2019 - 30.9.2020 EUR
1. Rohergebnis	4.705.476,71	3.456.967,34
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.163.550,94	5.149.861,08
3. Erträge aus Beteiligungen	4.426.186,58	3.286.387,72
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	535.141,40	49.126,30
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.312.563,13	5.610.985,81
davon aus verbundenen Unternehmen	5.799.219,91	5.232.188,79
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	3.496.522,92	2.190.247,35
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.348.101,51	9.729.141,45
8. Jahresfehlbetrag	14.028.807,55	4.665.782,71

Ergebnisverwendung

	1.10.2020 - 30.9.2021 EUR	1.10.2019 - 30.9.2020 EUR
8. Jahresfehlbetrag	14.028.807,55	4.665.782,71
9. Belastung auf Kapitalkonten	14.028.807,55	4.665.782,71
10. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00



Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis 30.09.2021

A. Allgemeine Angaben

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 102531 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 Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters (Komplementär) ist nach § 264c Abs. 2 HGB getrennt von den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen.

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 HGB und nach § 276 HGB wird Gebrauch gemacht.

Das Geschäftsjahr ist abweichend vom Kalenderjahr und umfasst den Zeitraum vom 01.10. bis 30.09.

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. Bilanzierung und Bewertungsmethoden

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

Forderungen und 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 und - soweit vorhanden - negative Kapitalanteile auf der Aktivseite - ihrer Entstehungsursache entsprechend - als „Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil“ ausgewiesen.

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.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 7.153.850,00 EUR (Vorjahr 13.604.562,78 EUR).

3. Eigenkapital



Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da stille Reserven von 55.252 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Beteiligungen vorhanden sind und mit den Gläubigern der Gesellschaft bezüglich der Zinszahlungen und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen ein Rangrücktritt vereinbart ist.

Die stillen Reserven resultieren zu einem erheblichen Teil aus den auf Grund von handelsrechtlichen Vorschriften nicht ertragswirksam vereinnahmbaren erhaltenen Ausschüttungen von Zielfonds. Diese werden jeweils als Entnahme im Anlagevermögen als Abgang dargestellt und vermindern somit den Buchwert des Anlagevermögens.

Bei den nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgelaufenen Verlusten handelt es sich daher um konzeptionsbedingte Verluste, welche sich entsprechend der langfristigen Prognose der geschäftsführenden Gesellschafter auflösen werden.

Von der geleisteten Kommanditeinlage sind 1 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (geleistete Kommanditeinlage) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Jahresfehlbetrag wurde den Kapitalkonten belastet.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von 24.074.793,57 EUR (Vorjahr 11.201.756,48 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von 209.656.000,00 EUR (Vorjahr 80.287.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von 155.704.800,00 EUR (Vorjahr 220.401.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 146.641,77 EUR (Vorjahr 79.039,39 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Ausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 4.426 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Darüber hinaus waren Ausschüttungseingänge von 4.709 TEUR als Entnahmen zu werten und wurden im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

2. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2021 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB in Höhe von 3.497 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 2.056 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert entfallen sind.

E. Sonstige Angaben zur Bilanz

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat mit Darlehensvertrag vom 07.04.2020 der Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG ein Darlehen in Höhe von 600.000,00 EUR für eine Laufzeit von mindestens 2 Jahren auf Abruf gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 450.000,00 EUR in Anspruch genommen.

Mit Darlehensvertrag vom 28.07.2020 hat die Gesellschaft der SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG ein Darlehen in Höhe von 350.000,00 EUR für eine Laufzeit von mindestens 3 Jahren auf Abruf gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 295.000,00 EUR in Anspruch genommen.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 14.09.2021 der Immobilien-Sachwerte Objekt Aachen GmbH & Co. KG (kurz Aachen KG) hat sich die Gesellschaft verpflichtet, ihren Anteil an der Aachen KG um 20.563,39 EUR auf 37.500,00 EUR auf Anforderung zu erhöhen. Die Anforderung zur Einzahlung erfolgte am 15.11.2021. Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit weiterem Gesellschafterbeschluss der Aachen KG vom 22.09.2021 dazu verpflichtet, dieser zur Finanzierung des Erwerbs von Anteilen an den Objektgesellschaften Thesaurus GmbH & Co. Achtunddreißigste Immobilien KG sowie Thesaurus GmbH & Co. Neununddreißigste Immobilien KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von mindestens 12.600 TEUR zur Verfügung zu stellen, sofern die Aachen KG den Zuschlag in dem am 28.09.2021 endenden Bieterverfahren erhält. Diesen hat die Aachen KG erhalten.

Sonstige langfristige bzw. mehrjährige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlagen 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 aufgrund der größenabhängigen Erleichterung des § 293 HGB befreit.

F. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses weitere 57 Beteiligungen an insgesamt 27 Zielfonds erworben, deren Anschaffungskosten 2.573 TEUR betragen. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses sind insgesamt 3.712 TEUR an Anschaffungskosten, die in der Bilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind sowie 959 TEUR der nach Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds bezahlt. 2.324 TEUR an Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz noch nicht bezahlt.

Bis zum 19.11.2021 wurden weitere rd. 9,6 Mio. nachrangiger Namensschuldverschreibungen emittiert.

Die Tochtergesellschaften haben bis zur Erstellung des Anhangs ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 4.703 TEUR betragen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt 3.658 TEUR an Anschaffungskosten bezahlt, die in den jeweiligen Bilanzen als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind bzw. nach dem Bilanzstichtag erworbene Beteiligungen an Zielfonds betreffen.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Lage der Gesellschaft sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Oberhaching, den 19.11.2021

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)

Anlagenpiegel zum 30. September 2021

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Oberhaching



	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.10.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 30.09.2021 EUR	
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen	157.243.539,22	63.352.038,88	5.326.824,92	0,00	215.268.753,18	
Summe Anlagevermögen	157.243.539,22	63.352.038,88	5.326.824,92	0,00	215.268.753,18	
	kumulierte Abschreibungen 01.10.2020 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Zuschreibungen Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 30.09.2021 EUR
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen	6.089.883,02	3.496.522,92	2.056.311,41	10.580,00	0,00	7.519.514,53
Summe Anlagevermögen	6.089.883,02	3.496.522,92	2.056.311,41	10.580,00	0,00	7.519.514,53
	Buchwert 01.10.2020 EUR	Buchwert 30.09.2021 EUR				
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen	151.153.656,20	207.749.238,65				
Summe Anlagevermögen	151.153.656,20	207.749.238,65				

sonstige Berichtsbestandteile

asuco Immobilien-Sachwerte 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 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching, zum 30.09.2021 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, 19.11.2021

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 19.01.2022 festgestellt.

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching-Deisenhofen

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichtes

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching-Deisenhofen, bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 geprüft.

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 Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021,
- 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 die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG 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 Bestätigungsvermerks 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 sonstigen Informationen umfassen die weiteren getätigten Angaben im Geschäftsbericht der Gesellschaft. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.



Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 zu unserem bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnG 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den 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 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 § 25 VermAnG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen 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 der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. 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 u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.



Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsmäßigen 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 asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG zum 30. September 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnlG 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 und 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 § 25 Abs. 3 VermAnlG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen 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.

Frankfurt am Main, den 10. Januar 2022

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Barac

Wirtschaftsprüfer