

---

## asuco 3 Zweitmarktfonds 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 3 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG, Oberhaching (kurz: Gesellschaft), ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG).

Bis zum Ende der Platzierungsphase wurden 75.010 TEUR Kommanditkapital bei Anlegern (einschließlich den Gründungsgesellschaftern) platziert. Das platzierte Kapital ist zum Bilanzstichtag vollständig einbezahlt.

Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags definierten Gesellschaftszwecks hat sich die Gesellschaft an der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (kurz: asuco 1) mit nominal 25.000 TEUR, dies entspricht einem Anteil von rd. 25 %, und an der asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (kurz: asuco 4) mit nominal 43.920 TEUR, dies entspricht einem Anteil von rd. 44 %, beteiligt. Hiervon hat die Gesellschaft zum 31.12.2020 25.000 TEUR (asuco 1) und 43.920 TEUR (asuco 4) eingezahlt.

Der asuco 1 und der asuco 4 haben unter Beachtung von Investitionskriterien eine Vielzahl von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) auf dem Zweitmarkt erworben. Darüber hinaus hat der asuco 4 nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalzins von 9 % p.a. sowie einer Laufzeit bis zum 31.12.2023 zzgl. 7 x 2 Jahre Verlängerungsoption seitens des Emittenten erworben. Der Emittent investiert seinerseits in Zielfonds über den Zweitmarkt und wendet hierbei vergleichbare Methoden zur Identifizierung von geeigneten Zielfonds wie der asuco 1 und der asuco 4 an.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von rd. 303 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 Portfoliakäufen 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. **I**

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.<sup>2</sup> 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 3.761 TEUR erwirtschaftet und für das Vorjahr Ausschüttungen von 6,25 % an die Gesellschafter getätigt. Der Geschäftsverlauf entsprach damit den Erwartungen.

## III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurde bei einem geringfügig positiven Rohergebnis, sonstigen betrieblichen Aufwendungen (381 TEUR) und Erträgen aus Beteiligungen (4.142 TEUR) ein Jahresüberschuss von 3.761 TEUR erzielt.

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten festen Vergütungen an den Treuhandkommanditisten betrug 13 TEUR. Variable Vergütungen an den Komplementär, den geschäftsführenden Kommanditisten sowie den Treuhandkommanditisten betragen 359 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 75.010 TEUR eingezahlt waren. Die Liquiditätsreserve beträgt 159 TEUR.

Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 921 TEUR auf 65.412 TEUR verringert. Die Ausschüttungen des asuco 4 wurde aufgrund der Bewertungsvorschriften in voller Höhe als handelsbilanzieller Ertrag gebucht. Von der Ausschüttung des asuco 1 waren 1.058 TEUR als Entnahmen zu werten und haben den Buchwert der Beteiligung reduziert.

Der Bankbestand hat sich um 131 TEUR auf 163 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Beteiligungen am asuco 1 und am asuco 4 (65.234 TEUR), Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (16 TEUR) sowie Bankguthaben (163 TEUR).

Die Passivseite ist neben dem Eigenkapital (65.392 TEUR) im Wesentlichen durch sonstige Rückstellungen (4 TEUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (16 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.

Der asuco 1, der asuco 4 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 asuco 1, der asuco 4 und dem Emittenten der Namensschuldverschreibungen 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 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 sowie den erworbenen Dachfonds um langfristige Investoren. Kurzfristige Preisrückgänge am Immobilienmarkt, die bspw. durch eine Krise wie die COVID-19-Pandemie ausgelöst werden, können von diesen 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.

## 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 die Einnahmensituation der Gesellschaft durch die beim asuco 1, beim asuco 4 und beim Emittenten der Namensschuldverschreibungen erreichte Risikostreuung auch zukünftig stabile Ausschüttungen, wenn auch leicht unterhalb der prognostizierten Höhe ermöglicht. So erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 5,0 % bereits im April 2021. Für das Geschäftsjahr 2021 geht die Geschäftsführung von einer prognosegemäßen Entwicklung der Gesellschaft aus.

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

Oberhaching, den 23.04.2021

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

<b>Aktiva</b>		
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
A. Anlagevermögen	65.233.621,80	66.291.493,06
I. Finanzanlagen	65.233.621,80	66.291.493,06
1. Beteiligungen	65.233.621,80	66.291.493,06
B. Umlaufvermögen	178.637,05	41.658,51
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15.925,00	9.450,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	162.712,05	32.208,51
<b>Aktiva</b>	<b>65.412.258,85</b>	<b>66.333.151,57</b>
<b>Passiva</b>		
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
A. Eigenkapital	65.392.168,85	66.319.536,57
I. Kapitalanteile	57.881.411,57	58.298.627,96
1. Kapitalanteile Kommanditisten	57.881.411,57	58.298.627,96
II. Rücklagen	3.750.000,00	3.750.000,00
III. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.760.757,28	4.270.908,61
B. Rückstellungen	4.165,00	4.165,00
C. Verbindlichkeiten	15.925,00	9.450,00
<b>Passiva</b>	<b>65.412.258,85</b>	<b>66.333.151,57</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung



	1.1.2020 - 31.12.2020 EUR	1.1.2019 - 31.12.2019 EUR
1. Rohergebnis	105,00	
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	380.876,46	383.230,38
3. Erträge aus Beteiligungen	4.141.528,74	4.654.137,07
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,92
5. Ergebnis nach Steuern	3.760.757,28	4.270.908,61
Jahresüberschuss	3.760.757,28	4.270.908,61

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

### A. Allgemeine Angaben

Die asuco 3 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) mit Sitz in Oberhaching ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 97912 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 §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

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

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

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Bei den Beteiligungen werden in den Abgängen ausschließlich die im abgelaufenen Geschäftsjahr von den Dachfonds „asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG“ und „asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG“ erhaltenen Ausschüttungen, soweit diese als Entnahmen zu werten sind, angesetzt. Soweit sich unter Berücksichtigung von Ausschüttungen (Entnahmen) und dem zum Geschäftsjahresende ermittelten beizulegenden Wert der Dachfonds ein niedrigerer beizulegender Zeitwert der Beteiligung ergibt, wird dieser zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt. Ein höherer beizulegender Zeitwert zum Geschäftsjahresende wird durch entsprechende Zuschreibung bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten der Beteiligung berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstigen 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.

## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

## 3. Eigenkapital

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

Die Kapitalanteile der Kommanditisten setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR	2019 EUR
Gezeichnetes Kapital	75.010.000,00	75.010.000,00
- davon Haftkapital:	(750.100,00)	(750.100,00)
Entnahmen	-25.550.270,11	-20.862.145,11
Ergebnisvortrag	8.421.681,68	4.150.773,07
<b>Kapitalanteile der Kommanditisten</b>	<b>57.881.411,57</b>	<b>58.298.627,96</b>

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 15.925,00 EUR (Vorjahr: 9.450,00 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind unbesichert.

## D. Sonstige Angaben zur Bilanz

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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. Nachtragsbericht

Im April 2021 erfolgten eine vorgezogene Ausschüttung für 2020 in Höhe von 5,0 % p.a. bezogen auf das eingezahlte Kapital und damit 1,0 % unter der prospektierten Prognoserechnung.



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 23.04.2021

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)

**Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2020**

**asuco 3 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG**

**Oberhaching**

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2020 EUR	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2020 EUR	
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Finanzanlagen	66.291.493,06	0,00	1.057.871,26	0,00	65.233.621,80	
<b>Summe Anlagevermögen</b>	66.291.493,06	0,00	1.057.871,26	0,00	65.233.621,80	
	kumulierte	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte



Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2020						
	Abschreibungen	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr			Abschreibungen
	01.01.2020					31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	Buchwert				
	01.01.2020	31.12.2020				
	EUR	EUR				
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Finanzanlagen	66.291.493,06	65.233.621,80				
<b>Summe Anlagevermögen</b>	66.291.493,06	65.233.621,80				

## sonstige Berichtsbestandteile

### asuco 3 Zweitmarktfonds 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 3 Zweitmarktfonds 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, 23.04.2021

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.

## Berichtsprüfung

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der asuco 3 Zweitmarktfonds 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 VermAnlG 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 VermAnlG 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, München

gez. Michael Böllner  
Wirtschaftsprüfer