

# **Jahresabschluss zum 30.09.2022**

**asuco Immobilien-Sachwerte  
GmbH & Co. KG**

**Oberhaching**

# Jahresabschluss zum 30.09.2022

## asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

### Erläuterungen zum handelsrechtlichen Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der generellen Vorschriften der §§ 246 bis 256a HGB sowie - soweit anwendbar - unter Berücksichtigung der besonderen Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 270 bis 274 HGB) aufgestellt.

#### Bilanz

Auf der Aktivseite der Bilanz werden unter der Position Anlagevermögen die Finanzanlagen (212.975 TEUR) ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den Buchwert der von der Gesellschaft überwiegend am Zweitmarkt erworbenen verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) (186.744 TEUR) sowie sonstige Ausleihungen (26.231 TEUR).

Die verbundenen Unternehmen, Beteiligungen an den Zielfonds und sonstigen Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten bzw. unter Berücksichtigung von Ausschüttungen (Entnahmen) und stehen gelassener Gewinne zu niedrigeren beizulegenden Werten zum Geschäftsjahresende angesetzt. Höhere beizulegende Werte werden durch entsprechende Zuschreibungen berücksichtigt. Zur Bestimmung der beizulegenden Werte wurde das von der Gesellschaft für den Ankauf von Beteiligungen an den Zielfonds angewandte Verfahren zur Kaufpreisfindung auf den Bilanzstichtag entsprechend angewendet.

Im Umlaufvermögen sind Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (150.444 TEUR) ausgewiesen. Diese resultieren aus einem Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (39.856 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (23.769 TEUR) sowie an die asuco Beteiligungs GmbH (33.190 TEUR) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (23.094 TEUR), welche jeweils zum Erwerb von Beteiligungen an Zielfonds ausgereicht wurden. Weiter bestehen Forderungen aus Gesellschafterdarlehen gegen

die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (5.850 TEUR), die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (2.500 TEUR), die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (4.060 TEUR), die Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (950 TEUR), die SAB SI PLUS DREI Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (2.000 TEUR), die Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG (7.000 TEUR) sowie die SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (361 TEUR). Desweiteren bestehen Zinsforderungen zum 30.09.2022 für die gewährten Gesellschafterdarlehen (6.510 TEUR), Anspruch auf ein Abfindungsguthaben aus der Ausübung von Andienungsrechten bei einem Zielfonds (1.293 TEUR), Anspruch auf eine Schlussauszahlung eines gelöschten Zielfonds (4 TEUR) sowie Überzahlungen (7 TEUR). Unter der Position Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks (46.669 TEUR) ist das Guthaben bei der UniCredit Bank AG (19.123 TEUR), der Volkswagen Bank GmbH (500 TEUR) und der BNP Paribas S.A. kurz Consorsbank (27.046 TEUR) ausgewiesen.

Der auf der Aktivseite ausgewiesene, nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil (57.622 TEUR) ergibt sich per Saldo aus dem gezeichneten Kapital (25 TEUR), den Entnahmen (144 TEUR), dem Verlustvortrag (44.184 TEUR) und dem Jahresfehlbetrag 2022 (13.319 TEUR).

In den Rückstellungen (39 TEUR) werden die geplanten Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses (26 TEUR) sowie Kosten der Prospektprüfung (13 TEUR) berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten (467.670 TEUR) bestehen gegenüber Anlegern (Gläubigern) aus dem Nominalbetrag der emittierten Namensschuldverschreibungen (456.724 TEUR) nebst den zum Bilanzstichtag noch nicht geflossenen Zinsen (9.756 TEUR). Weiter bestehen Verbindlichkeiten aus zum Bilanzstichtag noch offenen Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten (64 TEUR). Die übrigen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der asuco Vertriebs GmbH im Wesentlichen für die Vermittlung von Fremdkapital (275 TEUR), gegenüber der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH für die Konzeption (1 TEUR), gegenüber der asuco Komplementär GmbH für die Geschäftsführung (1 TEUR) sowie gegenüber der asuco Treuhand GmbH für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen (2 TEUR). Daneben bestehen Verbindlichkeiten aus Überzahlungen von Gläubigern der emittierten Namensschuldverschreibungen (2 TEUR). Außerdem bestehen Verbindlichkeiten für erfolgsabhängige Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen diverser Namensschuldverschreibungs-Serien (845 TEUR).

## Gewinn- und Verlustrechnung

Im Rohergebnis (7.720 TEUR) werden als Umsatzerlöse das Agio aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (3.294 TEUR) und als sonstige betriebliche Erträge die Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (3.380 TEUR) und die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen ausgewiesen (1.046 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (10.294 TEUR) bestehen aus Fremdkapitalvermittlungsprovisionen (7.290 TEUR), Vergütung für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (990 TEUR), Vergütung für Konzeption (101 TEUR), Kosten der Prospektprüfung (45 TEUR), Druckkosten (41 TEUR), Vergütung für das Informations- und Berichtswesen (589 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (34 TEUR), sonstigen Investitionskosten (18 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs einschließlich Entgelt für Guthaben (65 TEUR), Vergütung für die Geschäftsführung an die asuco Geschäftsbesorgung GmbH (94 TEUR) und an die asuco Komplementär GmbH (94 TEUR), nichtabziehbarer Vorsteuer (55 TEUR), erfolgsabhängiger Vergütung bzw. Bestandsprovision für Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017, 29-2022 und 31-2022, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 (846 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (26 TEUR) sowie übrigen sonstigen Kosten (6 TEUR).

Erträge aus Beteiligungen (12.376 TEUR) betreffen die ertragswirksam vereinnahmten Ausschüttungen der Zielfonds. Darüber hinaus wurden zusätzlich Ausschüttungen (9.478 TEUR) vereinnahmt, welche den Beteiligungsansatz gemindert haben.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens (1.416 TEUR) betreffen Zinserträge aus im Anlagevermögen ausgewiesenen Gesellschafterdarlehen gegenüber Zielfonds.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (7.880 TEUR) resultieren aus den zum Erwerb von Beteiligungen an Zielfonds ausgereichten Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (2.125 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (1.633 TEUR) sowie an die Zweckgesellschaften asuco Beteiligungs GmbH (2.678 TEUR) und asuco Zweite Beteiligungs GmbH (460 TEUR). Darüber hinaus resultieren sie aus weiteren an die Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG (397 TEUR), an die asuco Immobilienfonds Objekt Rostock KG (6 TEUR), an die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (62 TEUR), an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (165 TEUR), an die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (151 TEUR), an die Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (37 TEUR), an die SAB SI PLUS DREI Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (34 TEUR), an die Fünfte SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. „Büroensemble Gießen“ KG (102 TEUR) und die SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (24 TEUR) ausgereichten Gesellschafter-

darlehen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Verzugszinsen (1 TEUR) sowie Zinsen für einem Dritten verauslagte Kosten (5 TEUR) vereinnahmt.

Abschreibungen auf Finanzanlagen (8.497 TEUR) werden aufgrund der Berücksichtigung von niedrigeren beizulegenden Werten der Beteiligungen an Zielfonds vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (23.920 TEUR) beinhalten die zum Bilanzstichtag errechneten Zinsen für die ausgegebenen und eingezahlten Namensschuldverschreibungen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2021/2022 einen Jahresfehlbetrag von 13.319 TEUR aus. Dieser wurde den Kapitalkonten belastet.



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2021 bis 30.09.2022**  
**asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG**  
**Oberhaching**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Rohergebnis</b>	7.719.825,39	4.705.476,71
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.293.816,76	7.163.550,94
3. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.210.419,39 (Vorjahr EUR 1.260.634,62)	12.376.378,66	4.426.186,58
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.759,64 (Vorjahr EUR 2.759,64)	1.416.093,79	535.141,40
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.958.707,21 (Vorjahr EUR 5.799.219,91)	7.879.718,15	6.312.563,13
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	8.496.771,90	3.496.522,92
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	23.920.345,96	19.348.101,51
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	-13.318.918,63	-14.028.807,55
<b>9. Jahresfehlbetrag</b>	13.318.918,63	14.028.807,55
10. Belastung auf Kapitalkonten	13.318.918,63	14.028.807,55
<b>11. Bilanzgewinn</b>	0,00	0,00

## **Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022**

### **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. VermAnIG 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 Anlagenpiegel ersichtlich.

#### **2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 11.952.556,46 EUR (Vorjahr 7.153.850,00 EUR).

#### **3. Eigenkapital**

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da stille Reserven von 65.862 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 verinnahmbaren 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 Haffeinlage 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. Rückstellungen**

Rückstellungen wurden in Höhe von 13.148,00 EUR (Vorjahr 75.771,50 EUR) für Kosten im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit (Prospektprüfung bzw. BaFin Billigung) gebildet. Rückstellungen, welche nicht im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit stehen, wurden in Höhe von 25.585,00 EUR (Vorjahr 10.710,00 EUR) gebildet und betreffen die Kosten der Jahresabschlussprüfung.

#### **5. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten in Höhe von 35.216.422,29 EUR (Vorjahr 24.074.793,57 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von 253.168.000,00 EUR (Vorjahr 209.656.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von 179.286.000,00 EUR (Vorjahr 155.704.800,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 27.931,28 EUR (Vorjahr 146.641,77 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

## **D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Erträge aus Beteiligungen**

Im Berichtsjahr wurden Ausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 12.376 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Darüber hinaus waren Ausschüttungseingänge von 9.478 TEUR als Entnahmen zu werten und wurden im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

### **2. Außerplanmäßige Abschreibung**

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2022 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB in Höhe von 8.497 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 3.380 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert entfallen sind

## **E. Sonstige Angaben zur Bilanz**

### **1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Mit Darlehensvertrag vom 11.03.2022 hat die Gesellschaft der Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG ein Darlehen in Höhe von 2.950.000,00 EUR für eine Laufzeit von mindestens 3 Jahren gewährt, welches in 2 Teilraten auszuzahlen ist. Hiervon war bis zum Bilanzstichtag nur die erste Rate in Höhe von 950.000 EUR fällig. Die zweite Rate in Höhe von 2.000.000,00 EUR wird nach Abschluss eines Mietvertrags sowie einer Vereinbarung zu Um- und Mieterausbauten mit der Avedo Essen GmbH fällig.

Mit Darlehensvertrag vom 11.05.2022 hat die Gesellschaft der Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG ein Darlehen in Höhe von 2.000.000,00 EUR auf Abruf für unbestimmte Zeit gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 1.000.000,00 EUR in Anspruch genommen.

Mit Darlehensvertrag vom 14.06.2022 hat die Gesellschaft der Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG ein Darlehen in Höhe von 2.400.000,00 EUR für eine Laufzeit von mindestens 18 Monaten auf Abruf gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 2.000.000,00 EUR in Anspruch genommen.

Mit Darlehensvertrag vom 22.06.2022 mit Nachträgen vom 18.07.2022 und 18.09.2022 hat die Gesellschaft der SAB Real Estate GmbH & Co. „Office-Point Kassel“ KG ein Darlehen in Höhe von 4.000.000,00 EUR für eine Laufzeit von bis zu 3 Jahren auf Abruf gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 2.000.000,00 EUR in Anspruch genommen.

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 3 Beteiligungen an insgesamt 1 Zielfonds erworben, deren Anschaffungskosten 90 TEUR betragen. Nach dem Bilanzstichtag wurden von der SAB Real Estate GmbH & Co. „Office-Point Kassel“ KG weitere 500 TEUR Gesellschafterdarlehen abgerufen.

Bis zum 09.11.2022 wurden weitere rd. 19 Mio. nachrangiger Namensschuldverschreibungen emittiert. Darin enthalten sind Wiederanlagen in Höhe von rd. 18 Mio. EUR aus der zum 30.09.2022 ausgetauften Serie 04-2017. Rd. 6,5 Mio. EUR werden bei Fälligkeit im Januar 2023 zurückbezahlt.

Die Tochtergesellschaften haben bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 4.814 TEUR betragen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt 9.933 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 09.11.2022

Der persönlich haftende Gesellschafter  
asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz    gez. Paul Schloz

Der geschäftsführende Kommanditist  
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz    gez. Paul Schloz

**Anlagevermögen zum 30. September 2022**  
**saaco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG**  
**Oberbachling**

	Anlagevermögen zum 01.10.2021				Anlagevermögen zum 30.09.2022								
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.10.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- Herstellungskosten 30.09.2022 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.10.2021 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Zuschreibungen Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 30.09.2022 EUR	Buchwert 01.10.2021 EUR	Buchwert 30.09.2022 EUR
I. Finanzanlagen	215.288.753,18	20.299.914,94	9.973.153,24	0,00	225.595.514,88	7.519.514,53	8.496.771,90	3.379.707,20	15.640,00	0,00	12.620.899,23	207.749.238,65	212.974.575,65
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>215.288.753,18</b>	<b>20.299.914,94</b>	<b>9.973.153,24</b>	<b>0,00</b>	<b>225.595.514,88</b>	<b>7.519.514,53</b>	<b>8.496.771,90</b>	<b>3.379.707,20</b>	<b>15.640,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.620.899,23</b>	<b>207.749.238,65</b>	<b>212.974.575,65</b>



## Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022

### 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 312 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt bzw. diesen Zielfonds Gesellschafterdarlehen gewährt. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 288.657 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 118.164 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 53.903 TEUR. Darüber hinaus erwarb die asuco Beteiligungs GmbH im Vorjahr weitere Anteile an Zielfonds für 23.102 TEUR, welche wie geplant im abgelaufenen Geschäftsjahr an andere zahlungskräftige Investoren veräußert wurden. 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 49.920 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 23.031 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.

Zudem hat die Gesellschaft ihren bisherige Anteil an der Immobilien-Sachwerte Objekt Aachen KG auf 39 TEUR erhöht und ist an dieser nun mit nominal 39 TEUR bzw. 39 % beteiligt. Diese hat sich mit jeweils 100 % an zwei Objektgesellschaften beteiligt, welche in Immobilien in Jena und Mönchengladbach bzw. Koblenz und Görlitz investiert sind. Für den Beteiligungserwerb hat die Gesellschaft zusätzlich ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 13.600 TEUR ausgereicht.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 440 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

Befeuert von einem fulminanten Jahresendspurt endete das Jahr 2021 am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 60,1 Mrd. EUR. Zum dritten Mal nach 2018 und 2019 wurde die Marke von 60 Mrd. EUR geknackt. Damit liegt das Volumen des zweiten Jahres nach Ausbruch der Coronapandemie auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts, der auch den Allzeiterkord von 2019 mit 71,6 Mrd. EUR einschließt.

Ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis trieb insbesondere die Nachfrage nach Core-Produkten in den TOP-7-Märkten, wo im Gesamtjahr 34,2 Mrd. EUR und damit 57 % des Investmentvolumens angelegt wurden. Am stärksten profitierte Berlin, das zum zweiten Mal überhaupt die 10-Mrd.-EUR-Marke durchbrach. Großabschlüsse insbesondere im Bürobereich beherrschten überall das Transaktionsgeschehen und sorgten auch in den kleineren TOP-7-Märkten Köln und Stuttgart für ein überdurchschnittliches Investmentjahr. München vermeldete im Jahresverlauf sechs Einzeltransaktionen über 500 Mio. EUR. Andernorts limitierten Produktmangel und verschobene Transaktionen das Jahresergebnis trotz hoher Marktaktivität, so in Düsseldorf, vor allem aber in Hamburg und Frankfurt.

Größter Deal des Jahres 2021 insgesamt war der Verkauf des Büroturms FOUR T1 im Frankfurter Bankenviertel, der als Forward Deal für 1,4 Mrd. EUR durch die Allianz im Auftrag mehrerer Unternehmen der Allianz Gruppe und der Bayerischen Versorgungskammer vom Entwickler Groß & Partner erworben wurde. Im Vergleich zu Einzeldeals spielten Portfolios mit einem Transaktionsvolumen von 14,2 Mrd. EUR und einem Marktanteil von 24 % eine geringere Rolle als im langjährigen Schnitt. Mit 115 Paketverkäufen wurden rund 14 % weniger Abschlüsse gezählt als in den beiden Vorjahren. Das Durchschnittsvolumen pro Deal sank um 22 % von

157 auf 122 Mio. EUR. Dennoch sind auch weiterhin größere Portfolios gefragt. Größter Paketverkauf für über 1 Mrd. EUR und damit Platz 3 der Toptransaktionen 2021 ist der Übergang von 76 Seniorenimmobilien im Zuge der Unternehmensübernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia.

Deutsches institutionelles Kapital ist weiter marktprägend. Mit 20,2 Mrd. EUR Anlagevolumen und rund einem Drittel Marktanteil sind internationale Investoren weniger aktiv als in den Vorjahren, was weiterhin auf die eingeschränkten Reismöglichkeiten zurückzuführen ist. Stärkste Investorengruppe sind erneut Asset- und Fondsmanager mit 24 % Marktanteil knapp vor offenen Immobilien- und Spezialfonds mit 23 % Marktanteil. Auf der Verkäuferseite nehmen Projektentwickler mit 23 % vor den Vermögensverwaltern mit 20 % die Spitzenplätze ein.<sup>1</sup>

Der Investmentmarkt startete mit einem Rekordergebnis in das Krisenjahr 2022 und lag mit einem Transaktionsvolumen von 18,2 Mrd. EUR über dem vorherigen Allzeitrekord aus dem 1. Quartal 2020. Drei Viertel des Volumens waren auf strategische Unternehmensübernahmen und -beteiligungen in krisenresilienten Branchen und Märkten zurückzuführen. Marktprägend ist die Übernahme von Alstria Office REIT durch Brookfield. Alstria's Bestand im Wert von 4,8 Mrd. EUR umfasst über 110 Büroimmobilien in den großen Investmentzentren des Landes. In Hamburg und Düsseldorf, aber auch in anderen Metropolen befeuerte dieser Deal das lokale Marktgeschehen und sorgte vielerorts für neue Rekordwerte. Ebenfalls prägend war die 60%-Anteilsübernahme der VIB durch DIC Asset. Hier galt das Interesse insbesondere den Industrie- und Logistimmobilien mit Schwerpunkt Süddeutschland sowie den rund 40 Einzelhandelsobjekten aus krisenrobusten Branchen (Gartencenter, Lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren). Industrie- und Logistikkassets waren auch in diesem Quartal stark nachgefragt und nahmen Platz 2 hinter Büros ein. Der durchaus dynamische, aber v.a. vom kleinvolumigen Fachmarktsegment geprägte Einzelhandel musste sich mit Platz 3 begnügen. Hoteltransaktionen blieben rar. Dank der Übernahmen und zahlreicher Logistikportfolios stieg der Anteil von Paketverkäufen deutlich an. Auch das hohe Interesse ausländischer Investoren war nach wenigen Abschlüssen im Vorjahr wieder am Transaktionsvolumen ablesbar. Während die Bürospitzenrenditen in den TOP 7 auf dem niedrigen Niveau des Vorquartals verharrten, setzten Logistikkrenditen ihre Talfahrt Richtung 3 % fort und näherten sich den Bürosrenditen weiter an.<sup>2</sup>

Der Investmentmarkt war im 2. Quartal von der starken Verunsicherung der Investoren durch die noch nicht überstandene Corona-Krise, den Ukraine-Krieg und der damit in Zusammenhang stehenden rasanten Inflationsentwicklung geprägt. Auch wenn das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr mit 28,4 Mrd. EUR das zweithöchste der Dekade war. Nach dem Rekordjahresauftakt folgte eine abrupte

Trendwende, die sich sowohl im schwachen Quartalsergebnis beim Transaktionsvolumen wie auch im deutlichen Renditeanstieg über alle Assetklassen zeigte. Die schon zu Beginn des Jahres bröckelnde Bereitschaft auf Käuferseite, die bisher von Angebotsknappheit und Liquiditätsdruck getriebenen Preise zu bezahlen, ist v.a. angesichts steigender Finanzierungs- und Baukosten auf breiter Basis nicht mehr gegeben. Die gewichtete Spitzenrendite dürfte mittlerweile für Büroobjekte in den TOP 7 erstmals seit längerem wieder über der 3-Prozent-Marke liegen, legt man die Erkenntnisse aus laufenden Verkaufsprozessen zugrunde. Die für dieses Jahr angesichts der prall gefüllten Dealpipeline avisierte leichte Renditekompression ist binnen drei Monaten in einen Anstieg von 10 bis 25 Basispunkten umgeschlagen. Die verlängerten Verhandlungsprozesse führten insbesondere in den transaktionsstarken und hochpreisigen TOP 7 zwischen April und Juni zu einer starken Reduktion des Transaktionsgeschehens. Alle TOP 7 verfehlten in diesem Zeitraum vor allem mangels Großabschlüssen den jeweiligen Fünfjahresdurchschnitt. Nach ruhigen Sommermonaten mit strategischer Neuausrichtung von Investmententscheidungen wird ein heißer Verhandlungsherbst erwartet. Allerdings stellt ein preisbedingter Volumenrückgang insbesondere im Core-Segment die ursprünglich für 2022 abgegebene Prognose von 60 Mrd. EUR Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr in Frage, zumal Dauer und Verlauf der Krise(n) nicht vorhersehbar sind.<sup>3</sup>

Der Investmentmarkt hat seit März aufgrund des schwierigen Umfelds deutlich an Fahrt verloren. Das Transaktionsvolumen, das mit einem Allzeitrekord in das Jahr 2022 gestartet war, lag in der Neunmonatsbetrachtung mit 41,6 Mrd. EUR nur noch knapp über dem Fünfjahresdurchschnitt. Langwierige Verhandlungen v.a. bei großvolumigen Core-Objekten in den TOP 7 bremsen das Investmentgeschehen aus. Allerdings ist im 3. Quartal gegenüber dem 2. Quartal die Zahl der Deals in der Größenordnung über 250 Mio. EUR von 3 auf 9 gestiegen und hat das Transaktionsvolumen entsprechend gestützt. Zu den Landmarkdeals des Quartals zählen u.a. das Berliner Büroobjekt VoltAir (457 Mio. EUR), der Siemens Technocampus in Berlin-Spandau (90% Anteil) oder ein 25%-Anteil am Elbtower. Deutlich über der 1-Mrd.-Euro-Grenze lag die strategische Mehrheitsübernahme der Deutschen Euroshop AG, deren Portfolio auch 17 deutsche Einkaufszentren umfasst. Mit einer Rezession und historisch hoher Inflation vor Augen, die drastische Veränderungen des Zinsumfeldes nach sich ziehen, finden Kaufverhandlungen weiter unter großer Unsicherheit statt. Der Aufwärtsdruck auf Immobilienrenditen ist in allen Assetklassen zu verfolgen. Bei den während der Hochpreisphase am stärksten unter Preisaufrtrieb gelangten Büro- sowie Industrie- und Logistimmobilien sind Aufschläge bei den Spitzenrenditen von 20 bis 25 Basispunkten zu beobachten. Aktuell vollzieht sich eine Transformation vom Verkäufer- zum Käufermarkt, die eine Prognose des Transaktionsgeschehens erschwert. Weitere Preisrückgänge im hochpreisigen Segment und die Hinwendung zu kleineren Objekten werden ab 2023 eher zu Volumina führen, die vor Beginn des Hochphase am Immobilienmarkt ab 2015 registriert wurden. Wegen des Investmentrekords aus dem ersten Quartal ist für 2022 aber voraussichtlich nochmals ein Transaktionsvolumen in der Nähe der 50-Mrd.-EUR-Benchmark zu erwarten.<sup>4</sup>

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 sehr gutes Jahr 2021 mit einem starken vierten Quartal. Entsprechend positiv fällt auch der Blick auf das Gesamtjahr 2021 aus: Insgesamt verzeichnete der Zweitmarkt 8.211 Handelsabschlüsse – ein Anstieg um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr (davon 5.463 Abschlüsse im Segment der Immobilienfonds und somit einem Anstieg von 10,6 % gegenüber dem Vorjahr). Das am Markt gehandelte Nominalkapital stieg im Vergleich zu 2020 um 20,3 % auf 337 Mio. Euro (davon Immobilienfonds 228 Mio. EUR), die Summe der Kaufpreise legte im gleichen Zeitraum sogar um mehr als 35 % zu und beträgt 269 Mio. Euro. Der durchschnittliche Handelskurs über alle Assetklassen lag bei 79,96 % – und damit fast 13 % über dem des Vorjahrs. Im Bereich der Durchschnittskurse ragten auch 2021 die Immobilienfonds mit mehr als 97 Prozent deutlich heraus.<sup>5</sup> 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 2021/2022 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 91,4 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 98,7 Mio. EUR erworben sowie kurz- bzw. mittelfristige Gesellschafterdarlehen an Zielfonds in Höhe von 12,1 Mio. EUR neu ausgereicht werden. Die Gesellschaft ist somit mittelbar bzw. unmittelbar an 312 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 56 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von über 270 verschiedenen Zielfonds deutlich übertroffen werden konnte. Im Geschäftsjahr 2021/2022 waren in der Gesellschaft Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 21.855 TEUR zu verzeichnen. Bei den Tochtergesellschaften waren darüber hinaus Liquiditätszuflüsse aus laufenden Ausschüttungen und aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen von insgesamt 17.883 TEUR zu verzeichnen. Dementsprechend erfolgen für das abgelaufene Geschäftsjahr voraussichtlich im Januar 2023 Zinszahlungen an Anleger (Gläubiger) in Höhe von bis zu ca. 13,3 % p.a. Diese beinhalten die bereits bei einigen Serien auf Grund der guten Liquiditätslage der Gesellschaft geleisteten Vorabauszahlungen der Zinsen für 2022 in Höhe von 4,0 % p.a., sowie die erzielte Wertsteigerung bei der zum Geschäftsjahresende beendeten Serie ZweitmarktZins 04-2017. Von den 24,3 Mio. EUR in die Serie ZweitmarktZins 04-2017 investierten Mittel haben die Zeichner dieser Serie zum 01.10.2022 17,8 Mio. EUR in Namensschuldverschreibungen aktueller Serien reinvestiert.

Aufgrund der allgemeinen Unsicherheit, die sich im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie eingestellt hat und durch den Ukraine-Konflikt, die hochschnellende Inflation und die signifikante Wende der Notenbankpolitik verstärkt wurde, ergeben sich für die Gesellschaft besonders attraktive Investitionschancen. So ist in den aktuellen Krisenzeiten Liquidität besonders gefragt und Verkäufer sind veranlasst, auch deutlich reduzierte Kaufpreise zu akzeptieren.

## III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 werden im Rohergebnis (7.720 TEUR) als Umsatzerlöse das Agio aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (3.294 TEUR) und sonstige betriebliche Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (3.380 TEUR) sowie aus dem Abgang von Anlagevermögen (1.046 TEUR) ausgewiesen.

Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von 12.376 TEUR ertragswirksam

vereinrahmt. Zudem wurden Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens (1.416 TEUR) erzielt. Zinserträge (7.880 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (2.125 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (1.633 TEUR), an die beiden Zweckgesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (2.678 TEUR) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (460 TEUR) sowie an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (165 TEUR), Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (151 TEUR), asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (62 TEUR), Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG (397 TEUR), Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (36 TEUR), Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG (6 TEUR), Fünfte SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. „Büroensemble Gießen“ KG (102 TEUR), SAB SI PLUS DREI Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (34 TEUR) und SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (24 TEUR), mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt. Daneben wurden Verzugszinsen und Zinsen für verauslagte Gelder (6 TEUR) vereinrahmt.

Abschreibungen (8.497 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (7.290 TEUR), Druckkosten (41 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (990 TEUR), Konzeptionsgebühren (101 TEUR), Kosten der Prospektprüfung (45 TEUR), sonstigen Investitionskosten (18 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (26 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (34 TEUR), variablen Vergütungen für den Komplementär (94 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (94 TEUR), Kosten für das Informations- und Berichtswesen (589 TEUR), Zinsaufwendungen (23.920 TEUR), erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017, 29-2022 und 31-2022, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 (846 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs einschließlich Entgelt für Guthaben (65 TEUR), übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (6 TEUR) sowie nicht abziehbarer Vorsteuer (55 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 13.319 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 1.239 TEUR. Darin saldiert enthalten sind Rückerstattungen welche das vorangegangene

Geschäftsjahr betreffen mit 79 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 Vermögensanlagegesetz).

#### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 78.187 TEUR auf 467.709 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 212.975 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (150.444 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (46.669 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditisten hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 13.319 TEUR auf 57.622 TEUR erhöht. Diesem stehen stille Reserven von 65.862 TEUR gegenüber.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (467.670 TEUR) geprägt, die sich aus Verbindlichkeiten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (456.724 TEUR) sowie deren Verzinsung (9.756 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (1 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (341 TEUR), welche noch nicht geflossene Anschaffungskosten von 64 TEUR beinhalten, und sonstigen Verbindlichkeiten (848 TEUR) zusammensetzen. Daneben werden sonstige Rückstellungen von 39 TEUR ausgewiesen.

#### **Finanzlage**

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Die Liquiditätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 43.211 TEUR. Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

#### **Kapitalflussrechnung**

Die nach indirekter Methode gemäß DRS 21 ermittelte Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben und stellt sich wie auf Seite 13 dargestellt dar.

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist von -1.912 TEUR im Geschäftsjahr 2021 auf -1.984 TEUR im Geschäftsjahr 2022 angestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf das gestiegene Volumen der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen und den damit im Zusammenhang stehenden laufenden Kosten zurück zu führen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit zeigt für das Geschäftsjahr eine Nettoauszahlung in Höhe

von 17.216 TEUR. Darin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen ins Finanzanlagevermögen von 24.658 TEUR und die Ausreichungen von Darlehen an Tochtergesellschaften von 20.060 TEUR. Demgegenüber stehen Zuflüsse aus der Rückführung von ausgereichten Gesellschafterdarlehen von 9.950 TEUR, zugeflossene Ausschüttungen aus Beteiligungen von 21.851 TEUR, erhaltene Zinsen aus Gesellschafterdarlehen von 1.435 TEUR und aus Darlehen an Tochtergesellschaften von 5.923 TEUR sowie Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzanlagen von 409 TEUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält den Mittelzufluss aus der Begebung von neuen Namensschuldverschreibungen von 94.654 TEUR (inkl. Agio), die Zahlung der variablen Zinsen für das Geschäftsjahr 2021 sowie der Vorabauszahlung für das Geschäftsjahr 2022 von insgesamt 33.551 TEUR sowie die Zahlung der mit der Emission neuer Namensschuldverschreibungen verbundenen Einmalkosten von 7.350 TEUR.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug + 34.552 TEUR.

#### **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 Ankaufskurs 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. 4,74 %. 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 2023 zu. Der Tilgungsgewinn im Jahr 2021 betrug ca. 5,54 % p.a.

Eine Steuerung der Gesellschaft über andere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

#### **V. Gesamtaussage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

**Cashflow Ifd. Geschäftstätigkeit nach indirekter Methode:**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Periodenergebnis</b>	<b>-13.318.918,63</b>	<b>-14.028.807,55</b>
2. + Abschreibungen Anlagevermögen	8.496.771,90	3.496.522,92
3. - Zuschreibungen Anlagevermögen	-3.379.707,20	-2.056.311,41
4. + Zunahme der Rückstellungen laufende Geschäftstätigkeit	14.875,00	270,00
5. + sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	12.505,00	57,56
6. + Abnahme der Forderungen und sonst. Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanztätigkeit zuzuordnen sind	125.210,17	-131.811,46
7. + Zunahme der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanztätigkeit zuzuordnen sind	697.811,31	-45.890,17
8. - Gewinn aus Abgang von Anlagevermögen und von Investitionen im Umlaufvermögen	-1.046.083,01	-232.125,30
9. + Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	18.335,86
10. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	16.045.982,99	13.035.518,23
11. - Beteiligungserträge	-12.376.378,66	-4.426.186,58
12. - Erträge aus Wertpapieren Finanzanlagevermögen	-1.416.093,79	-535.141,40
13. - Erträge aus der Emissionstätigkeit	-3.294.035,18	-2.417.040,00
14. + Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit	7.453.904,37	5.410.724,44
15. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,09	0,00
<b>16. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.984.155,64</b>	<b>-1.911.884,86</b>

**Cashflow aus der Investitionstätigkeit:**

1. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	409.678,30	631.298,92
2. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (inklusive Ausreichung Darlehen Tochtergesellschaften)	-44.718.326,10	-73.015.769,44
3. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen zur kurzfristigen Finanzdisposition	9.950.000,00	10.889.562,78
4. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen zur kurzfristigen Finanzdisposition	-12.066.650,00	-9.188.850,00
5. + Erhaltene Zinsen (inklusive Darlehen Tochtergesellschaften)	7.358.265,20	6.358.211,18
6. + Erhaltene Ausschüttungen	21.850.688,64	9.134.890,18
<b>7. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-17.216.343,96</b>	<b>-55.190.656,38</b>

**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit:**

1. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen (inkl. Agio)	94.653.670,00	67.093.275,00
2. - gezahlte Anleihezinsen	-33.551.042,51	-9.723.985,03
3. - Auszahlungen im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit:	-7.350.282,75	-5.302.995,44
<b>4. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit:</b>	<b>53.752.344,74</b>	<b>52.066.294,53</b>

<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>34.551.845,14</b>	<b>-5.036.246,17</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.117.176,18	17.153.422,89
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>46.669.021,32</b>	<b>12.117.176,18</b>

### 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 ausgesessen werden. Sollten die Preisrückgänge am Immobilienmarkt langfristiger Natur sein, bspw. aufgrund konstant hoher Inflationsraten und damit einhergehend einem konstant deutlich höheren Zinsniveau, erzielt die Gesellschaft bei Immobilienverkäufen von Zielfonds geringere Veräußerungsgewinne. Gleichzeitig wäre bei einer solchen Entwicklung aufgrund der Indexierung vieler von den Zielfonds abgeschlossener Mietverträge damit zu rechnen, dass die laufenden Mietüberschüsse der Zielfonds und damit auch die laufenden Ausschüttungen an die Gesellschaft steigen.

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 im Zusammenhang mit der allgemein bestehenden Unsicherheit reduzierten Ankaufkurse.

### D. Prognosebericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, weiter an rund 300 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 den mittel- bis langfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der insbesondere aufgrund der gestiegenen Energiepreise sowie der Anhebung des Mindestlohns hohen Inflationsrate einzelne Mieter der Zielfonds auf eine Mietminderung angewiesen sind. Gleichzeitig führt eine weiterhin hohe Inflationsrate aufgrund der Indexierung vieler von den Zielfonds abgeschlossener Mietverträge zu steigenden Mieten. In Abhängigkeit davon, ob die höheren Mieten vom Mieter auch tatsächlich gezahlt werden können, kann sich hierdurch potentiell ein negativer Effekt auf die Mietüberschüsse der Zielfonds und damit auf die Ausschüttungen der Zielfonds an die Gesellschaft ergeben. Sollte es 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. 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 09.11.2022

Der persönlich haftende Gesellschafter

asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz

gez. Paul Schloz

Der geschäftsführende Kommanditist

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz

gez. Paul Schloz

1 Colliers International, Marktbericht Deutschland 2021/2022  
Bürovermietung und Investment

2 Colliers International, Investment Deutschland Q1 2022

3 Colliers International: Investment Deutschland H1 2022

4 Colliers International : Investment Deutschland Q1-3 2022

5 Deutsche Zweitmarkt AG, Marktbericht Gesamtjahr 2021

**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 30.09.2022 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, 09.11.2022

Der persönlich haftende Gesellschafter  
asuco Komplementär GmbH

Der geschäftsführende Kommanditist  
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

Dietmar Schloz      Paul Schloz  
(Geschäftsführer)      (Geschäftsführer)

Dietmar Schloz      Paul Schloz  
(Geschäftsführer)      (Geschäftsführer)

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

### *Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichtes*

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching, bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 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 2021 bis zum 30. September 2022 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 Vermögensanlagengesetzes (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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022,
- 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 VermAnlG 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 VermAnlG 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 2022 geprüft.

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

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 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 8. Dezember 2022

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Barac  
Wirtschaftsprüfer

