

Jahresabschluss zum 30.09.2023

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

Oberhaching

Jahresabschluss zum 30.09.2023

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 (196.318 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) (171.833 TEUR) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen (24.485 TEUR).

Die verbundenen Unternehmen, Beteiligungen an den Zielfonds, Ausleihungen an verbundene Unternehmen 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 (173.880 TEUR) ausgewiesen. Diese resultieren aus einem Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (39.675 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (41.990 TEUR) sowie an die asuco Beteiligungs GmbH (42.470 TEUR) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (41.342 TEUR), welche jeweils zum Erwerb von Beteiligungen an Zielfonds ausgereicht wurden. Von diesen wurden aufgrund des strengen Niederstwertprinzips im Umlaufvermögen vorübergehende Wertminderungen (-23.303 TEUR) abgesetzt. Weiter bestehen Forderungen aus Gesellschafterdarlehen gegen die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (5.550 TEUR), die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (3.810 TEUR), die Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (1.450 TEUR), die SAB SI PLUS DREI Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (5.100 TEUR), die Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG (5.000 TEUR) sowie die SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (361 TEUR).

Desweiteren bestehen Zinsforderungen zum 30.09.2023 für die gewährten Gesellschafterdarlehen (10.340 TEUR), Ansprüche auf Abfindungsguthaben aus der Ausübung von Andienungsrechten bei Zielfonds (87 TEUR) sowie abgegrenzte Zinsen aus einer Festgeldanlage (8 TEUR).

Unter der Position Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks (23.013 TEUR) ist das Guthaben bei der UniCredit Bank AG (2.742 TEUR), der Volkswagen Bank GmbH (0 TEUR) und der BNP Paribas S.A. kurz Consorsbank (20.271 TEUR) ausgewiesen.

Der auf der Aktivseite ausgewiesene, nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil (92.304 TEUR) ergibt sich per Saldo aus dem gezeichneten Kapital (25 TEUR), den Entnahmen (177 TEUR), dem Verlustvortrag (57.503 TEUR) und dem Jahresfehlbetrag 2023 (34.648 TEUR).

In den Rückstellungen (94 TEUR) werden die geplanten Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses (25 TEUR), Entgelte im Zusammenhang mit der Höchstkostengarantie (27 TEUR) sowie Kosten der Prospektprüfung (42 TEUR) berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten (484.810 TEUR) bestehen gegenüber Anlegern (Gläubigern) aus dem Nominalbetrag der emittierten Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (463.708 TEUR) nebst den zum Bilanzstichtag noch nicht geflossenen Zinsen (20.729 TEUR). Weiter bestehen Verbindlichkeiten aus zum Bilanzstichtag noch offenen Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten (84 TEUR), Rechtskosten (6 TEUR) sowie Vertriebs- und Tippgeberprovisionen (40 TEUR). Die übrigen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der asuco Vertriebs GmbH im Wesentlichen für die Vermittlung von Fremdkapital (51 TEUR), gegenüber der asuco Geschäftsbesorgung GmbH für die Konzeption (1 TEUR), für die Geschäftsführung (1 TEUR) bzw. für das Informations- und Berichtswesen (15 TEUR) sowie gegenüber der asuco Komplementär

GmbH für die Geschäftsführung (1 TEUR). Daneben bestehen Verbindlichkeiten für erfolgsabhängige Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen diverser Namensschuldverschreibungs-Serien (174 TEUR).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet ein bereits zugeflossenes Abfindungsguthaben im Rahmen der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts bei einem Zielfonds, welches erst zum 31.12.2023 wirksam wird.

Gewinn- und Verlustrechnung

Im Rohergebnis (2.593 TEUR) werden als Umsatzerlöse das Agio aus der Emission von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (377 TEUR) und als sonstige betriebliche Erträge die Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (2.146 TEUR) und die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen ausgewiesen (70 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (26.916 TEUR) bestehen aus Fremdkapitalvermittlungsprovisionen (1.322 TEUR), Vergütung für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (1.107 TEUR), Vergütung für Konzeption (29 TEUR), Kosten der Prospektprüfung (41 TEUR), Entgelte im Zusammenhang mit der Höchstkostengarantie (27 TEUR), Druckkosten (7 TEUR), sonstigen Investitionskosten (11 TEUR), Vergütung für das Informations- und Berichtswesen (545 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (137 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs (2 TEUR), Vergütung für die Geschäftsführung an die asuco Geschäftsbesorgung GmbH (77 TEUR) und an die asuco Komplementär GmbH (77 TEUR), nichtabziehbarer Vorsteuer (35 TEUR), erfolgsabhängiger Vergütung bzw. Bestandsprovision für Namensschuldverschreibungen (164 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (26 TEUR) sowie übrigen sonstigen Kosten (6 TEUR). Darüber hinaus enthält der Posten vorübergehende Wertminderungen auf die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Darlehen an die Tochtergesellschaften (23.303 TEUR).

Erträge aus Beteiligungen (5.551 TEUR) betreffen die ertragswirksam vereinnahmten Ausschüttungen der Zielfonds. Darüber hinaus wurden zusätzlich Ausschüttungen (8.050 TEUR) vereinnahmt, welche den Beteiligungsansatz gemindert haben.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens (1.605 TEUR) betreffen Zinserträge aus im Anlagevermögen ausgewiesenen Gesellschafterdarlehen gegenüber Zielfonds.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (12.334 TEUR) resultieren aus den zum Erwerb von Beteiligungen an Zielfonds ausgereichten Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (2.836 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (2.368 TEUR) sowie an die Zweckgesellschaften asuco Beteiligungs GmbH (2.587 TEUR) und asuco Zweite Beteiligungs GmbH (2.991 TEUR). Darüber hinaus resultieren sie aus weiteren an die Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG (485 TEUR), an die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (45 TEUR), an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (247 TEUR), an die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (260 TEUR), an die Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (78 TEUR), an die SAB SI PLUS DREI Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (274 TEUR) und an die SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (25 TEUR) ausgereichten Gesellschafterdarlehen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Verzugszinsen (1 TEUR), Zinsen für Festgeldanlagen bei der UniCredit Bank AG bzw. BNP Paribas S.A. (18 TEUR) sowie Tagesgeldzinsen bei der BNP Paribas S.A. (119 TEUR) vereinnahmt.

Abschreibungen auf Finanzanlagen (9.181 TEUR) werden aufgrund der Berücksichtigung von niedrigeren beizulegenden Werten der Beteiligungen an Zielfonds vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (20.634 TEUR) beinhalten die zum Bilanzstichtag errechneten Zinsen für die ausgegebenen und eingezahlten Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (20.634 TEUR) sowie Verzugszinsen (0 TEUR).

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2022/2023 einen Jahresfehlbetrag von 34.648 TEUR aus. Dieser wurde den Kapitalkonten belastet.

Handelsbilanz zum 30. September 2023
asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen						
I. Finanzanlagen		196.318.290,60	212.974.575,65			
B. Umlaufvermögen						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	173.879.658,23		150.443.587,91			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>23.012.540,50</u>	196.892.198,73	<u>46.669.021,32</u>	197.112.609,23		
C. Nicht durch Vermögensanlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten		92.304.081,60	57.621.970,41			
		<u>485.514.570,93</u>	<u>467.709.155,29</u>			
		<u>485.514.570,93</u>	<u>467.709.155,29</u>		<u>485.514.570,93</u>	<u>467.709.155,29</u>
A. Rückstellungen				94.253,00		38.733,00
B. Verbindlichkeiten					484.810.317,93	467.670.422,29
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr						
EUR 21.102.317,93						
(Vorjahr EUR 35.216.422,29)						
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr						
EUR 463.708.000,00						
(Vorjahr EUR 432.454.000,00)						
C. Rechnungsabgrenzungsposten					610.000,00	0,00
					<u>485.514.570,93</u>	<u>467.709.155,29</u>
					<u>485.514.570,93</u>	<u>467.709.155,29</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2022 bis 30.09.2023
asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis	2.592.854,30	7.719.825,39
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.916.166,03	10.293.816,76
3. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 839.505,04 (Vorjahr EUR 5.210.419,39)	5.551.052,23	12.376.378,66
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.759,64 (Vorjahr EUR 2.759,64)	1.604.851,64	1.416.093,79
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.827.214,25 (Vorjahr EUR 6.958.707,21)	12.333.965,36	7.879.718,15
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	9.180.769,70	8.496.771,90
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.633.985,74	23.920.345,96
8. Ergebnis nach Steuern	-34.648.197,94	-13.318.918,63
9. Jahresfehlbetrag	34.648.197,94	13.318.918,63
10. Belastung auf Kapitalkonten	34.648.197,94	13.318.918,63
11. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2022 bis 30.09.2023

A. Allgemeine Angaben

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 102531 eingetragen.

Sitz der Gesellschaft ist in Oberhaching, Landkreis München.

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

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

Der Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters (Komplementär) ist nach § 264c Abs. 2 HGB getrennt von den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen.

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

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

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

Der Jahresabschluss wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

B. Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstigen Ausleihungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Bei 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 Wert der einzelnen Beteiligungen und Ausleihungen ergibt, werden diese zu den niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Höhere beizulegende Werte zum Geschäftsjahresende werden durch entsprechende Zuschreibungen bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten der einzelnen Beteiligungen und Ausleihungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt. Die Darlehen an die Tochtergesellschaften werden aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung im Umlaufvermögen ausgewiesen. Aufgrund des mittel- bis langfristigen Anlagehorizonts ist mit keiner kurzfristigen Einforderung zu rechnen. Dennoch wurden aufgrund voraussichtlich vorübergehender Wertminderungen nach dem im Umlaufvermögen geltenden strengen Niederstwertprinzips Einzelwertberichtigungen für Ausfallrisiken bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen vorgenommen.

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.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wird zum Nominalwert angesetzt. Er betrifft Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, welche Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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 8.302.556,46 EUR (Vorjahr 11.952.556,46 EUR).

3. Eigenkapital

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da stille Reserven von 55.805 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Beteiligungen vorhanden sind und mit den Gläubigern der Gesellschaft bezüglich der Zinszahlungen und Rückzahlung der Namens- und Inhaberschuldverschreibungen ein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart ist. Die stillen Reserven resultieren zu einem erheblichen Teil aus den auf Grund von handelsrechtlichen Vorschriften nicht ertragswirksam vereinnahmbaren erhaltenen Ausschüttungen von Zielfonds. Diese werden jeweils als Entnahme im Anlagevermögen als Abgang dargestellt und vermindern somit den Buchwert des Anlagevermögens. Bei den nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgelaufenen Verlusten handelt es sich daher um konzeptionsbedingte Verluste, welche sich entsprechend der langfristigen Prognose der geschäftsführenden Gesellschafter auflösen werden.

Von der geleisteten Kommanditeinlage sind 1 % als Haftenlage 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 68.668,00 EUR (Vorjahr 13.148,00 EUR) für Kosten im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit (Prospektprüfung und Höchstkostengarantie) gebildet. Rückstellungen, welche nicht im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit stehen, wurden in Höhe von 25.585,00 EUR (Vorjahr 25.585,00 EUR) gebildet und betreffen die Kosten der Jahresabschlussprüfung.

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von 21.102.317,93 EUR (Vorjahr 35.216.422,29 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von 328.284.000,00 EUR (Vorjahr 253.168.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von 135.424.000,00 EUR (Vorjahr 179.286.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 18.680,26 EUR (Vorjahr 27.931,28 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Ausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 5.551 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Darüber hinaus waren Ausschüttungseingänge von 8.050 TEUR als Entnahmen zu werten und wurden im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

2. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2023 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB in Höhe von 9.181 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 2.146 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert entfallen sind.

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen/Wertberichtigungen

Auf die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen wurden im sonstigen betrieblichen Aufwand Wertberichtigungen aufgrund voraussichtlich vorübergehender Wertminderungen von 23.303 TEUR gebildet. Diese beruhen auf gesunkenen Bewertungen auf dem Zweitmarkt bei den der jeweiligen Darlehensforderung hinterlegten Zielfondsportfolios, bei welchen eine mittel- bis langfristige Halteabsicht besteht.

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 drei Jahren gewährt, welches in zwei Teilraten auszuzahlen ist. Hiervon waren bis zum Bilanzstichtag beide Raten fällig. Die erste Rate in Höhe von 950.000,00 EUR wurde komplett abgerufen. Von der zweiten Rate in Höhe von 2.000.000,00 EUR, welche nach Abschluss eines Mietvertrags sowie einer Vereinbarung zu Um- und Mieterausbauten mit der Avedo Essen GmbH fällig wurde, wurden bisher nur Teilbeträge von insgesamt 500.000,00 abgerufen.

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 2.000.000,00 EUR in Anspruch genommen, wovon bis zum Bilanzstichtag bereits wieder 250.000,00 EUR zurück geführt wurden.

Mit Darlehensvertrag vom 22.06.2022 mit Nachträgen vom 18.07.2022, 18.09.2022 und 26.04.2023 hat die Gesellschaft der SAB Real Estate GmbH & Co. „Office-Point Kassel“ KG ein Darlehen in Höhe von 5.300.000,00 EUR für eine Laufzeit von bis zu 3 Jahren auf Abruf gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 5.100.000,00 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 37 Beteiligungen an insgesamt 27 Zielfonds erworben, deren Anschaffungskosten 660 TEUR betragen. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt 351 TEUR an Anschaffungskosten bezahlt, die in den jeweiligen Bilanzen als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind bzw. nach dem Bilanzstichtag erworbene Beteiligungen an Zielfonds betreffen.

Bis zum 24.11.2023 wurden weitere rd. 1.420 TEUR nachrangiger Namensschuldverschreibungen sowie rd. 240 TEUR Inhaberschuldverschreibungen emittiert.

Die Tochtergesellschaften haben bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 1.748 TEUR betragen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt 1.159 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 24.11.2023

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 2023
 asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
 Obernachting

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.10.2022				Anschaffungs-, Herstellungskosten 30.09.2023				kumulierte Abschreibungen 01.10.2022		kumulierte Abschreibungen 30.09.2023		Buchwert 01.10.2022		Buchwert 30.09.2023	
	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen 30.09.2023	Buchwert 01.10.2022	Buchwert 30.09.2023	
I. Finanzanlagen	2.970.299,50	12.591.641,15	0,00	215.974.173,23	9.180.769,70	2.145.796,74	29,56	0,00	19.655.882,63	212.974.575,65	196.318.290,60					
Summe Anlagevermögen	2.970.299,50	12.591.641,15	0,00	215.974.173,23	9.180.769,70	2.145.796,74	29,56	0,00	19.655.882,63	212.974.575,65	196.318.290,60					

A. Anlagevermögen

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2022 bis 30.09.2023

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 318 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt bzw. diesen Zielfonds Gesellschafterdarlehen gewährt. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 295.227 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 118.135 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 64.250 TEUR. Hiervon entfallen jedoch Übertragungen von Zielfonds in Höhe von 10.079 TEUR von der asuco Zweite Beteiligungs GmbH. Darüber hinaus erwarb die asuco Beteiligungs GmbH im Geschäftsjahr 2020/2021 weitere Anteile an Zielfonds für 23.102 TEUR welche wie geplant im darauf folgenden Geschäftsjahr 2021/2022 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, welches am 29.08.2023 zurückgeführt wurde. Im Zuge dessen wurde ein weiteres Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.582 TEUR ausgereicht, sowie den Gesellschaftern ein Sonderkündigungsrecht zum

31.12.2023 eingeräumt. Hiervon hat die Gesellschaft in Höhe von TEUR 610 Gebrauch gemacht.

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 53.913 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 41.116 TEUR, wovon jedoch 20.877 TEUR auf eine Übertragung eines Zielfonds durch die asuco pro GmbH entfallen. Darüber hinaus erwarb die asuco Zweite pro GmbH im laufenden Geschäftsjahr weitere Anteile an Zielfonds für 412 TEUR welche wie geplant im selben Geschäftsjahr an andere zahlungskräftige Investoren wieder veräußert wurden. 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 bisherigen Anteil an der Immobilien-Sachwerte Baumarktportfolio GmbH & Co. KG (vormals: Immobilien-Sachwerte Objekt Aachen GmbH & Co. KG) im Vorjahr 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, welches mittlerweile auf 9.100 TEUR zurückgeführt wurde.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 451 Immobilien, deren Nutzungsarten sich im Wesentlichen auf Handelsflächen, Büroflächen sowie Spezialimmobilien wie z. B. Seniorenpflegeheimen, Hotels, Logistikgebäude und sonstige Flächen verteilen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft für deutsche Sprache hat „Zeitenwende“ zum Wort des Jahres 2022 gekürt. Auch für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt passt dieser Begriff, denn 2022 war in vielerlei Hinsicht ein Wendejahr. Den Startpunkt markierte die Zinswende, worauf eine Umsatz- und eine Renditewende folgten. Insgesamt wurden letztes Jahr in Deutschland Gewerbeimmobilien für etwa 50,6 Mrd. Euro gehandelt. Damit wurde der Vorjahreswert um 16,7 % unterschritten. Nach anfänglicher Verunsicherung wächst unter den Marktteilnehmern nun die Erkenntnis, dass die Zinswende das Markumfeld nicht nur kurzfristig verändert hat, sondern dass die Rückkehr der Zinsen einen Paradigmenwechsel für die Immobilieninvestmentmärkte bedeuten könnte – zumindest verglichen mit den letzten zehn Jahren. Während die Zinswende bald abgeschlossen sein dürfte, ist die Preiskorrektur an den Immobilienmärkten noch in vollem Gange. Die Spitzenrenditen stiegen im 4. Quartal in allen Segmenten, wobei der Anstieg bei Pflegeheimen am geringsten (+ 10 Bp.) und bei Supermärkten (+ 50 Bp.) am stärksten ausfiel. Nach wie vor besteht eine große Spreizung zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und jener der Verkäufer. Die abweichenden Preisvorstellungen zwischen

Käufer- und Verkäuferseite sind weiterhin ein wesentlicher Grund dafür, dass sowohl viele Käufer als auch Verkäufer sehr zurückhaltend agieren. Dies spiegelt sich im deutlich zurückgegangenen Transaktionsvolumen und dem Rückgang der Zahl an Transaktionen wider. Angesichts der vielen in den letzten Monaten abgebrochenen oder festgefahrenen Verkaufsprozesse ist die Sorge bei Eigentümern groß, das eigene Objekt mit dem Stigma ‚unverkäuflich‘ zu belasten. Wer dennoch verkaufen will oder muss, tut dies häufig off-market per selektiver Marktansprache eines kleinen Kreises potenzieller Investoren.

Die Zurückhaltung vieler Investoren eröffnet Chancen für diejenigen, die von der Zinswende weniger stark betroffen sind und/oder die im intensiven Bieterwettbewerb der Vorjahre nicht zum Zuge gekommen sind. Dazu zählen vor allem eigenkapitalstarke Käufer. So zählen Privatinvestoren (inkl. Family Offices) und Staatsfonds zu den wenigen Investorentypen, deren Nettoankaufsvolumen (Ankäufe abzüglich Verkäufe) von Gewerbeimmobilien im vergangenen Jahr über dem jeweiligen Fünf-Jahres-Mittel lag. Beide Gruppen investierten per Saldo mehr als 800 Mio. Euro. Auch für risikoaffine Investoren wird das Marktumfeld attraktiver, insbesondere im Value-Add-Segment. Weil die meisten institutionellen Core-Investoren im aktuellen Umfeld keine Kompromisse mehr eingehen, kaufen sie nur noch Objekte, die frei von Makeln sind. Dadurch wird das Spielfeld für Value-Add-Investoren wieder größer und durch die Zurückhaltung vieler Investoren im aktuellen Umfeld tummeln sich weniger Spieler dort, die um die Objekte konkurrieren. Dass das Neubauvolumen aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten in den nächsten Jahren sinken dürfte, kommt Value-Add-Investoren darüber hinaus zugute.

Der allgemeine Abschwung am Investmentmarkt hat praktisch alle Nutzungsarten erfasst. Einzig gemischt genutzte Immobilien (+ 9 %) sowie Industrie-/Logistikimmobilien (+ 2 %) konnten gegenüber 2021 leichte Umsatzzuwächse verbuchen. Trotz eines Umsatzrückgangs von mehr als einem Viertel waren Büroimmobilien die mit Abstand umsatzstärkste Nutzungsart (19,9 Mrd. Euro), gefolgt von Wohnimmobilien (12,3 Mrd. Euro), die einen Volumeneinbruch von 77 % verzeichneten. Industrie-/Logistikimmobilien (9,3 Mrd. Euro) verteidigten ihren im letzten Jahr eroberten dritten Platz vor Handelsimmobilien (8,3 Mrd. Euro). Den größten Umsatzrückgang verzeichneten Entwicklungsgrundstücke (- 43 %) – ein Zeichen dafür, dass Projektentwickler von den veränderten Marktbedingungen besonders stark betroffen sind. Im Projektentwicklungssegment erwarten wir folglich auch eine steigende Zahl erzwungener Verkäufe. Auch bei anderen Eigentümern dürfte der steile Zinsanstieg früher oder später zu einem steigenden Verkaufsdruck oder zumindest -anreiz führen. Insgesamt erscheint die Finanzierungssituation der Eigentümer durch die Niedrigzinsphase der letzten Jahre als komfortabel. Abseits des Projektentwicklungssegments ist daher nur von wenigen Notverkäufen auszugehen. Dennoch gibt es weitere Gründe, die für eine steigende Zahl von Verkäufen sprechen. So dürfte die Abwertung von Aktien und Anleihen bei manchen Investoren dazu geführt haben, dass die Immobilienquote im Portfolio nun zu hoch ist. Das könnte Verkäufe auslösen. Auch durch Mittelabflüsse drohende Liquiditätsgengpässe bei offenen Fonds könnten Verkäufe nötig machen. Vor diesem Hintergrund dürfte es am Gewerbe- als auch am Wohnimmobilienmarkt perspektivisch mehr Angebot geben. Auch die Nachfrage wird wieder steigen, allerdings nicht auf das Niveau der Jahre vor der Zinswende¹.

Die vom steilen Zinsanstieg ausgelöste Anpassungsphase am deutschen Immobilieninvestmentmarkt setzte sich im 1. Quartal 2023 fort. Es wurden weniger als 250 Transaktionen gezählt und damit weniger als halb so viele wie im Durchschnitt aller Quartale der Jahre 2020 bis 2022. Entsprechend gering fiel auch das Transaktionsvolumen aus: Ein Umsatz von gut 4,7 Mrd. EUR bei Gewerbeimmobilien und 1,2 Mrd. EUR bei Wohnimmobilien ist gleichbedeutend mit dem umsatzschwächsten Quartal seit mehr als zehn Jahren. Viele Akteure am Immobilieninvestmentmarkt sind immer noch damit beschäftigt, sich auf das neue

Kapitalmarktumfeld einzustellen. Gehemmt wurden sie zudem von der nach wie vor sehr hohen Volatilität der Zinsen. Die Transaktionsaktivität wird deshalb voraussichtlich noch so lange niedrig bleiben, bis sich die Zinsen stabilisiert haben und Käufer wie Verkäufer wieder mehr Kalkulationssicherheit haben. Zwar waren wieder mehr Verkaufsvorbereitungen zu beobachten, da jedoch zwischen Beginn und Abschluss einer Transaktion zumeist mehrere Monate liegen, ist frühestens gegen Ende des Jahres mit einem deutlichen Umsatzanstieg zu rechnen. Eine weitere Voraussetzung dafür ist vermutlich auch eine weitere Preiskorrektur. Während die Eigentümer auf wieder steigende Preise hoffen, setzen viele Käufer auf einen weiteren Rückgang. Das schleppende Fundraising ist ein klares Indiz dafür, dass die Renditen für Immobilieninvestitionen steigen müssen, um neues Kapital anzuziehen.

Die unterschiedlich ausgeprägte Zinssensitivität drückt sich auch in der Umsatzentwicklung der einzelnen Nutzungsarten aus. Während das Transaktionsvolumen bei Büro-, Industrie-/Logistik- und Wohnimmobilien, die in den letzten Jahren maßgeblich von Core- und Core-Plus-Transaktionen geprägt waren, um mehr als 70 % bis 90 % gegenüber dem Vorjahresquartal zurückgegangen ist, fiel das Umsatzminus bei Einzelhandelsimmobilien mit 34 % vergleichsweise moderat aus. Letztere waren im 1. Quartal 2023 sogar die umsatzstärkste Nutzungsart. Der starke Umsatzrückgang bei den anderen drei genannten Segmenten ist auch der Tatsache geschuldet, dass der Handel mit großvolumigen Objekten und Portfolios nahezu zum Erliegen gekommen ist. Insgesamt haben nur acht Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich stattgefunden, darunter nur drei Portfoliotransaktionen (inklusive des De-Facto-Portfolios der Deutsche Euroshop)².

Die Aktivität am deutschen Immobilieninvestmentmarkt stabilisierten sich im 2. Quartal 2023, blieb jedoch außergewöhnlich gering. Sowohl die Zahl der Transaktionen als auch das Transaktionsvolumen entsprachen etwa den Werten des 1. Quartals 2023. Für das 1. Halbjahr 2023 summierte sich das Transaktionsvolumen auf ca. 13,3 Mrd. EUR. Das sind etwa zwei Drittel weniger als im selben Zeitraum des Vorjahres und zugleich der niedrigste Umsatz eines 1. Halbjahres seit 2011.

Besonders stark zurückgegangen ist die Aktivität im großvolumigen Segment. Bis zu einem Volumen von etwa fünfzig Millionen EUR war der Markt vergleichsweise liquide, darüber fanden zuletzt nur wenige Transaktionen statt. Transaktionen im dreistelligen Millionen-EUR-Bereich, die bis zu Beginn des letzten Jahres Alltag waren, waren kaum noch zu registrieren. Für diese Entwicklung gibt es im Wesentlichen drei Gründe. Erstens tragen die in allen Segmenten erheblich gesunkenen Preise dazu bei. Zweitens ist Fremdkapital knapper und teurer geworden, wodurch die Investoren mit mehr Eigenkapital agieren und der Hebeleffekt entsprechend kleiner ausfällt. Dass größere Transaktionen für die Investoren schwieriger zu stemmen sind, führt drittens

dazu, dass viele Eigentümer anstehende Verkäufe größerer Objekte aufschieben. Auch die Käuferseite war nach wie vor von Zurückhaltung geprägt. Das galt vor allem für die großen institutionellen Investoren. Von den dreißig gemessen am Ankaufsvolumen größten Investoren der Jahre 2017 bis 2021, also den Jahren vor Beginn der Zinswende, haben zwanzig in 2023 noch keinen einzigen Ankauf realisiert. Generell haben praktisch alle Investorengruppen ihr Ankaufsvolumen deutlich reduziert. Die einzigen beiden Ausnahmen waren die öffentliche Hand sowie Corporates, also zwei nicht-renditeorientierte Investorengruppen. Obwohl die Asset-/Investment-Manager ihr Ankaufsvolumen gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres massiv reduziert haben, blieben sie die größte Käufergruppe. Vor allem aber waren einzelne Investoren aus verschiedenen Gruppen zu beobachten, darunter Family Offices und Versicherungen, die im derzeitigen Umfeld Chancen für Zukäufe sehen. Gerade für eigenkapitalstarke und langfristig agierende Investoren ist das Umfeld aus gestiegenen Zinsen und gefallen Preisen attraktiv. Ersteres sorgt für weniger Wettbewerb, Letzteres bietet die Chance auf Wertzuwachs. Die Preise sind auch im 2. Quartal 2023 überwiegend noch gefallen, der Anstieg der Anfangsrenditen hat sich jedoch verlangsamt³.

Im 3. Quartal 2023 wechselten im Rahmen von etwas mehr als 200 Transaktionen Gewerbe- und Wohnimmobilien für ca. 6,7 Mrd. EUR den Eigentümer. Beide Zahlen entsprechen damit etwa den Vergleichswerten aus den beiden Vorquartalen. Die Spitzenrenditen dagegen erhöhten sich in allen Segmenten, zumeist um 20 bis 30 Basispunkte. Dass sich der Markt sowohl beim Transaktionsvolumen als auch bei den Preisen innerhalb kürzester Zeit auf ein lange nicht mehr gesehenes Niveau bewegt hat, zeigt erst der Vergleich mit dem Vorjahr. Das Transaktionsvolumen für die ersten drei Quartale des laufenden Jahres liegt mit ca. 21,2 Mrd. EUR etwa 60 % unter dem Vorjahresniveau und die Spitzenrenditen der wesentlichen Immobiliennutzungen sind binnen Jahresfrist um durchschnittlich knapp 1 %-Punkt und seit ihrem Tiefpunkt im 1. Quartal 2022 sogar um fast 1,5 %-Punkte gestiegen.

Begleitet wurde diese Preiskorrektur von einem zumindest vorübergehenden Rückzug vieler institutioneller Käufer. Das immer noch unsichere Umfeld, die Erwartung eines weiteren Preisrückgangs und die gestiegenen Anleiherenditen trugen allesamt zu ihrer Zurückhaltung bei. Auch das Verkäuferfeld hat sich ausgedünnt, denn viele Eigentümer haben geplante Verkäufe verschoben, weil sie fürchten, ihren avisierten Verkaufspreis nicht realisieren zu können. Da die Preise für die einzelnen Nutzungsarten unterschiedlich stark gefallen sind, sind manche Marktsegmente liquider geblieben als andere. So ist Wohnen mit einem Umsatz von knapp 5 Mrd. EUR im bisherigen Jahresverlauf zwar die umsatzstärkste Nutzungsart, allerdings verteilt sich dieser Umsatz auf wenige Transaktionen, deren Zahl gegenüber dem Vorjahreszeitraum um etwa zwei Drittel gesunken ist. Mit einem Transaktionsvolumen von ca.

4,7 Mrd. EUR bzw. einem Anteil von 29 % am Gesamtumsatz folgen Einzelhandelsimmobilien im Umsatzranking auf Rang 2 und sie weisen mit - 32 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum den geringsten Rückgang auf. Dieses vergleichsweise gute Abschneiden dürfte auch damit zu tun haben, dass der Renditeanstieg seit Beginn der Zinswende in den meisten Einzelhandelssegmenten insgesamt milder ausgefallen ist als bei anderen Nutzungen oder starkes Mietwachstum die gestiegenen Renditen zumindest in Teilen kompensiert und die Kapitalwerte entsprechend gestützt hat. Letzteres ist bei Objekten des Lebensmitteleinzelhandels der Fall, auf die der größte Umsatzanteil entfällt. Auch bei Industrie-/Logistikimmobilien, die mit einem Transaktionsvolumen von knapp 3,6 Mrd. Euro den dritten Rang im Umsatz-Ranking einnehmen, haben die gestiegenen Mieten die Kapitalwerte stabilisiert. Büroimmobilien, die ebenfalls auf ein Transaktionsvolumen von knapp 3,6 Mrd. Euro kommen, mussten mit - 79 % den stärksten Umsatzrückgang aller Nutzungen hinnehmen. Zwar stiegen auch hier die Mieten bis zuletzt, allerdings war der Renditeanstieg bei Büros besonders stark, weil Investoren hier mit Blick auf die strukturellen Veränderungen am Nutzermarkt ein höheres Risiko einpreisen⁴.

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 hatten sich nach dem Wertpapierinstitutsgesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen wie die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG und die Deutsche Zweitmarkt AG etabliert. Zum 1. Oktober 2022 wurden diese beiden Unternehmen verschmolzen, sodass der Handel am größten öffentlichen Marktplatz im Zweitmarkt seitdem allein über das Handelsportal der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG stattfindet. Die Initiatoren-unabhängige Handelsplattform wird von den Börsen Düsseldorf-Hamburg-Hannover betrieben. Anleger können über die Fondsbörse Deutschland Anteile von rund 4.800 geschlossenen Fonds (Immobilien-, Schiffs-, Lebensversicherungs-, Private Equity- und andere Spezialfonds) handeln. Der Handel vollzieht sich an der Fondsbörse Deutschland transparent auf Basis einer strengen Marktordnung und unter börsenseitiger Handelsüberwachung⁵.

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG blickt auf ein insgesamt gutes Handelsjahr 2022 zurück. Über die nun verschmolzenen Plattformen wurde bei 6.664 Vermittlungen ein Nominalumsatz von ca. 267 Millionen erzielt. Das Rekordergebnis des Vorjahres (337 Millionen Nominalumsatz bei 8.211 Vermittlungen) wurde zwar verfehlt. Angesichts veränderter Rahmenbedingungen in Folge der Zinswende verlief das Jahr dennoch überraschend positiv. So blieb im Jahr 2022 der Handel mit „Sonstigen Beteiligungen“ innerhalb der längerfristigen Schwankungsbreite. Im Segment Schiffsbeteiligungen kam es – begünstigt durch die zweitweise extrem hohen Frachtraten – sogar zu abermals steigenden Kursen und einer erneuten Umsatzsteigerung gegenüber dem starken Vorjahr (ca. 5 % Plus im Vergleich zu 2021). Im wichtigen Immobiliensegment zeigte sich allerdings von Zinsrunde zu Zinsrunde immer mehr käuferseitige Zurückhaltung. Folgerichtig reduzierte sich der Umsatz mit Immobilienfonds von 227,90 Millionen im Vorjahr auf 166,25 Millionen in 2022 und prägte damit entscheidend das Gesamtbild. Der Immobilien-Anteil am Handel sank von 67,7 % auf 62,3 %⁶. Nach

1 Savills, Investmentmarkt Deutschland, Market in Minutes Januar 2023

2 Savills, Investmentmarkt Deutschland Q1 2023

3 Savills, Investmentmarkt Deutschland Q2 2023

4 Savills, Investmentmarkt Deutschland Q3 2023

5 Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung vom 30.06.2022

6 Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung vom 09.01.2023

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 2022/2023 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 30,6 Mio. EUR, sowie Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von 638 TEUR emittiert. Hiervon entfielen 17,8 Mio. EUR auf wiederangelegte Gelder der Serie ZweitmarktZins 04-2017. Dadurch konnten Beteiligungen an neuen Zielfonds sowie Beteiligungen an bereits im Bestand befindlichen Zielfonds (inklusive ggf. bestehender Gesellschafterdarlehen) in Höhe von insgesamt 25,3 Mio. EUR erworben sowie kurz- bzw. mittelfristige Gesellschafterdarlehen an Zielfonds in Höhe von 3,6 Mio. EUR neu ausgereicht werden. Die Gesellschaft ist somit mittelbar bzw. unmittelbar an 318 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 58 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von über 300 verschiedenen Zielfonds übertroffen werden konnte. Im Geschäftsjahr 2022/2023 waren in der Gesellschaft Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 13.601 TEUR zu verzeichnen. Bei den Tochtergesellschaften waren darüber hinaus Liquiditätszuflüsse aus laufenden Ausschüttungen und aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen von insgesamt 8.192 TEUR zu verzeichnen. Dementsprechend erfolgen für das abgelaufene Geschäftsjahr voraussichtlich im Januar 2024 Zinszahlungen an Anleger (Gläubiger) in Höhe von bis zu ca. 4,9 % p.a.

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 und dem Nah-Ost-Konflikt 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 2023 werden im Rohergebnis (2.593 TEUR) als Umsatzerlöse das Agio aus der Emission von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (377 TEUR) und sonstige betriebliche Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (2.146 TEUR) sowie aus dem Abgang von Anlagevermögen (70 TEUR) ausgewiesen.

Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von 5.551 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Zudem wurden Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens (1.605 TEUR) erzielt. Zinserträge (12.334 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (2.836 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (2.368 TEUR), an die beiden Zweckgesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (2.587 TEUR) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (2.991 TEUR) sowie an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (247 TEUR), Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (260 TEUR), asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (45 TEUR), Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG (485 TEUR), Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (78 TEUR), SAB SI PLUS DREI Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (274 TEUR) und SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (25 TEUR), mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt. Daneben wurden Zinsen aus Festgeldanlagen (18 TEUR) und aus Tagesgeldern (119 TEUR) sowie Verzugszinsen (1 TEUR) vereinnahmt.

Abschreibungen (9.181 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (1.322 TEUR), Druckkosten (7 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (1.107 TEUR), Konzeptionsgebühren (29 TEUR), Kosten der Prospektprüfung (41 TEUR), Kosten der Höchstkostengarantie (27 TEUR), sonstigen Investitionskosten (11 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (26 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (137 TEUR), variablen Vergütungen für den Komplementär (77 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (77 TEUR), Kosten für das Informations- und Berichtswesen (545 TEUR), Zinsaufwendungen (20.634 TEUR), erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 29-2022, 31-2022 und 35-2023, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 (164 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs (2 TEUR), Wertberichtigungen aufgrund voraussichtlich vorübergehender Wertminderungen (23.303 TEUR) übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (6 TEUR) sowie nicht abziehbarer Vorsteuer (35 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 34.648 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 818 TEUR. Darin saldiert enthalten sind Rückerstattungen mit 5 TEUR, welche das vorangegangene Geschäftsjahr betreffen. 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 17.805 TEUR auf 485.515 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 196.318 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (173.880 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (23.013 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditisten hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 34.648 TEUR auf 92.304 TEUR erhöht. Diesem stehen stille Reserven von 55.805 TEUR gegenüber.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (484.810 TEUR) geprägt, die sich aus mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten aus der Emission von nachrangigen Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (463.708 TEUR) sowie deren kurzfristiger Verzinsung (20.729 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (17 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (182 TEUR), welche noch nicht geflossene Anschaffungskosten von 84 TEUR beinhalten, und sonstigen Verbindlichkeiten (174 TEUR) zusammensetzen. Daneben werden sonstige Rückstellungen von 94 TEUR sowie ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten von 610 TEUR ausgewiesen, welcher ein bereits zugeflossenes Abfindungshuthaben im Rahmen der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts bei einem Zielfonds, welches erst zum 31.12.2023 wirksam wird, beinhaltet.

Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namens- und Inhaberschuldverschreibungen. Die Liquiditätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 22.549 TEUR. Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

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 Ankaukurs 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. 4,86 %. 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 2024 zu. Der Tilgungsgewinn im Jahr 2022 betrug ca. 4,33 % p.a.

Eine Steuerung der Gesellschaft über andere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

V. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

C. Chancen- und Risikobericht

Durch die mittelbare Investition in den Immobilienmarkt bestehen für die Gesellschaft Risiken in der Vermietung der Immobilien, der Bonität der Mieter und der Entwicklung der Immobilienpreise, welche sich insbesondere in Krisenzeiten 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 oder dem Überfallkrieg Russlands auf die Ukraine und den damit verbundenen Folgen auf den Energiesektor und den Preisanstieg 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, erhöht sich der Abschreibungsbedarf auf das Portfolio bzw. sinken die stillen Reserven und die Gesellschaft erzielt 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 Namens- und Inhaberschuldverschreibungen 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 nochmals reduzierten Ankaukurse.

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 Namens- und Inhaberschuldverschreibungen. Es wird erwartet, dass die Einnahmensituation der Gesellschaft durch die erreichte Risikostreuung gesichert ist. Durch die weitere Emission von nachrangigen Namens- und Inhaberschuldverschreibungen können weitere Investitionen am Zweitmarkt getätigt werden, sodass 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 24.11.2023

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

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 folgt dar:

Cashflow lfd. Geschäftstätigkeit nach indirekter Methode:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Periodenergebnis	-34.648.197,94	-13.318.918,63
2. + Abschreibungen Anlagevermögen	9.180.769,70	8.496.771,90
3. - Zuschreibungen Anlagevermögen	-2.145.796,74	-3.379.707,20
4. + Zunahme der Rückstellungen laufende Geschäftstätigkeit	0,00	14.875,00
5. + sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	23.303.000,00	12.505,00
6. +/- Zu-/Abnahme der Forderungen und sonst. Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanztätigkeit zuzuordnen sind	-1.750,19	125.210,17
7. +/- Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanztätigkeit zuzuordnen sind	-650.374,56	697.811,31
8. - Gewinn aus Abgang von Anlagevermögen und von Investitionen im Umlaufvermögen	-70.527,56	-1.046.083,01
9. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.436.967,40	16.045.982,99
10. - Beteiligungserträge	-5.551.052,23	-12.376.378,66
11. - Erträge aus Wertpapieren Finanzanlagevermögen	-1.604.851,64	-1.416.093,79
12. - Erträge aus der Emissionstätigkeit	-376.530,00	-3.294.035,18
13. + Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit	1.442.724,67	7.453.904,37
14. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,00	0,09
15. +/- Ertragsteuerzahlungen	-33.913,25	0,00
16. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.719.532,34	-1.984.155,64

Cashflow aus der Investitionstätigkeit:

1. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5.817.853,62	409.678,30
2. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (inklusive Ausreichung Darlehen Tochtergesellschaften)	-47.907.956,35	-44.718.326,10
3. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen zur kurzfristigen Finanzdisposition	5.050.000,00	9.950.000,00
4. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen zur kurzfristigen Finanzdisposition	-3.600.000,00	-12.066.650,00
5. + Erhaltene Zinsen (inklusive Darlehen Tochtergesellschaften)	9.971.674,95	7.358.265,20
6. + Erhaltene Ausschüttungen	13.605.061,11	21.850.688,64
7. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.063.366,67	-17.216.343,96

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit:

1. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen (inkl. Agio)	7.360.530,00	94.653.670,00
2. - gezahlte Anleihezinsen	-9.660.897,73	-33.551.042,51
3. - Auszahlungen im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit:	-1.573.214,08	-7.350.282,75
4. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit:	-3.873.581,81	53.752.344,74

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-23.656.480,82	34.551.845,14
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	46.669.021,32	12.117.176,18
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	23.012.540,50	46.669.021,32

Der **Finanzmittelfonds**, welcher den Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten beinhaltet, umfasst die Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von bis zu 1 Monat sowie gegebenenfalls Schecks, Kassenbestände und unterwegs befindliche Gelder.

Der negative Cashflow aus der **laufenden Geschäftstätigkeit** ist von -1.984 TEUR im Geschäftsjahr 2022 auf -2.719 TEUR im Geschäftsjahr 2023 angestiegen. Die Steigerung ist im Wesentlichen auf das gestiegene Volumen der ausgegebenen Namens- und Inhaberschuldverschreibungen und den damit im Zusammenhang stehenden laufenden Kosten sowie auf der zum Ende des letzten Geschäftsjahres in Rechnung gestellten und im laufenden Jahr bezahlten erfolgsabhängigen Vergütung für die beendete Serie ZweitmarktZins 04-2017 zurück zu führen

Der Cashflow aus der **Investitionstätigkeit** zeigt für das Geschäftsjahr eine Nettoauszahlung in Höhe von 17.063 TEUR. Darin enthalten sind Auszahlungen für Investitionen ins Finanzanlagevermögen von 47.908 TEUR und die Ausreichungen von Darlehen an Tochtergesellschaften von 3.600 TEUR. Demgegenüber stehen Zuflüsse aus der Rückführung von ausgereichten Gesellschafterdarlehen von 5.050 TEUR, zugeflossene Ausschüttungen aus Beteiligungen von 13.605 TEUR, erhaltene Zinsen aus Gesellschafterdarlehen von 2.581 TEUR und aus Darlehen an Tochtergesellschaften von 7.391 TEUR sowie Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzanlagen von 5.818 TEUR.

Der Cashflow aus der **Finanzierungstätigkeit** enthält den Mittelzufluss aus der Begebung von neuen Namensschuldverschreibungen von 7.361 TEUR (inkl. Agio), die 2. Teilzahlung der variablen Zinsen für das Geschäftsjahr 2022 von 9.661 TEUR sowie die Zahlung der mit der Emission neuer Namensschuldverschreibungen verbundenen Einmalkosten von 1.573 TEUR.

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug - 23.656.480,82 EUR.

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 30.09.2023 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, 24.11.2023

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH



Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)



Paul Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH



Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)



Paul Schloz
(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 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften geltenden 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 dem Unternehmen 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, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht 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, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften geltenden 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – 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 Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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 insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 2023 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 5. Dezember 2023

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Barac
Wirtschaftsprüfer

van Werden
Wirtschaftsprüfer