

Jahresabschluss zum 30.09.2018

asuco Immobilien-Sachwerte
GmbH & Co. KG

Oberhaching

Handelsbilanz zum 30. September 2018
asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

| AKTIVA | | | | PASSIVA | | | |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR | | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
| A. Anlagevermögen | | | | A. Rückstellungen | 7.140,00 | | 4.760,00 |
| I. Finanzanlagen | | 94.111.177,30 | 49.345.259,23 | | | | |
| B. Umlaufvermögen | | | | B. Verbindlichkeiten | 181.279.756,83 | | 91.906.530,09 |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 42.860.244,03 | | 23.561.495,21 | - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 16.139.756,83 (Vorjahr EUR 5.014.530,09) | | | |
| II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | <u>32.544.502,07</u> | | <u>12.438.725,68</u> | - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 165.140.000,00 (Vorjahr EUR 86.892.000,00) | | | |
| | | 75.404.746,10 | 36.000.220,89 | | | | |
| C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten | | 11.770.973,43 | 6.565.809,97 | | | | |
| | | <u>181.286.896,83</u> | <u>91.911.290,09</u> | | <u>181.286.896,83</u> | | <u>91.911.290,09</u> |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2017 bis 30.09.2018
asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

| | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|---|----------------------|----------------|
| 1. Rohergebnis | 3.208.741,11 | 3.105.270,17 |
| 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 5.845.662,83 | 6.003.354,92 |
| 3. Erträge aus Beteiligungen | 2.377.947,78 | 927.962,62 |
| 4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.103.689,64 (Vorjahr EUR 351.072,78) | 2.397.411,03 | 434.024,80 |
| 5. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | 574.270,00 | 477.540,00 |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 6.768.623,41 | 3.258.030,58 |
| 7. Ergebnis nach Steuern | -5.204.456,32 | -5.271.667,91 |
| 8. Jahresfehlbetrag | -5.204.456,32 | -5.271.667,91 |
| 9. Belastung auf Kapitalkonten | 5.204.456,32 | 5.271.667,91 |
| 10. Bilanzgewinn | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2017 bis 30.09.2018

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. Bilanzierung und Bewertungsmethoden

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

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

3. Eigenkapital

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da erhebliche stille Reserven von über 22.500 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 handelsrechtlicher Vorschriften, nicht ertragswirksam vereinnahmbaren erhaltenen Ausschüttungen von Zielfonds in Höhe von gesamt rd. 15.457 TEUR für das laufende Jahr einschließlich der Vorjahre. Diese werden jeweils als Entnahme im Anlagevermögen als Abgang dargestellt und vermindern somit den Buchwert des Anlagevermögens.

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

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

und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Jahresfehlbetrag wurde den Kapitalkonten belastet.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von 16.139.756,83 EUR (Vorjahr 5.014.530,09 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von 24.270.000,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von 140.870.000,00 EUR (Vorjahr 86.892.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 324.569,07 EUR gegenüber Gesellschaftern.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden von den Ausschüttungseingängen der Zielfonds in Höhe von 5.188 TEUR 2.378 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. 2.810 TEUR werden als Entnahmen im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

2. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2018 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB in Höhe von 574 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen in Höhe von 258 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert entfallen sind.

E. Sonstige Angaben zur Bilanz

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Langfristige bzw. mehrjährige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der 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 Erstellung des Lageberichts weitere 12 Beteiligungen an insgesamt 6 Zielfonds erworben, deren Anschaffungskosten 1.277 TEUR betragen. Bis zur Erstellung des Lageberichts sind insgesamt 8.357 TEUR an Anschaffungskosten, die in der Bilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind sowie 1.194 TEUR der nach Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds bezahlt. 210 TEUR an Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz noch nicht bezahlt.

Bis zum 31.10.2018 wurden weitere rd. 4,2 Mio. nachrangiger Namensschuldverschreibungen emittiert.

Die 100%ige Tochtergesellschaft hat bis zur Erstellung des Lageberichts ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 231 TEUR betragen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert. Bis zur Erstellung des Lageberichts sind insgesamt 847 TEUR an Anschaffungskosten, die in der Bilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind sowie 13 TEUR der nach Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds bezahlt. 467 TEUR an Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz noch nicht bezahlt.

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

Oberhaching, den 31.10.2018

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH



Robert List
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH



Robert List
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2017 bis 30.09.2018

A. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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 252 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 88.561 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, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird, investiert. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 52.948 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Schließlich ist die Gesellschaft an der asuco Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließen. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird, investiert. Die gesamten Anschaffungskosten betragen 4.321 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 11.240 TEUR bzw. 82 % 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.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 369 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

Das Jahr 2017 endete am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 57,3 Mrd. EUR und damit dem höchsten Gesamtjahresergebnis der vergangenen 10 Jahre. Das Jahresergebnis lag damit das dritte Jahr in Folge deutlich über der 50-Milliarden-Euro-Marke und überstieg den letzten Höchstwert aus 2015, der sich auf 55,4 Mrd. EUR belief. Die außerordentlich gute Marktverfassung lässt sich auch am Plus von 70 % gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt ablesen.

Die Präferenz ausländischer Investoren für den deutschen Investmentmarkt hat sich angesichts stabiler politischer Rahmenbedingungen und eines seit Jahren andauernden Konjunkturhochs im Jahresverlauf weiter verstärkt. Insgesamt wurde fast der gesamte Zuwachs des Transaktionsvolumens gegenüber 2016 von internationalen Anlegern erzielt. Auf der Käuferseite blieben offene Immobilien- und Spezialfonds unangefochten die bedeutendsten Akteure am deutschen Markt. Diese Investorengruppe konnte 2017 mehr als ein Viertel des Transaktionsvolumens bzw. 15 Mrd. EUR auf sich vereinen. Asset Manager belegten mit 21 % Marktanteil bzw. 12,1 Mrd. EUR Platz zwei.

Während Büros fast unverändert zum Vorjahr einen Marktanteil von 47 % erzielten, konnten Einzelhandelsobjekte nach einem schwächeren, vor allem von Produktmangel geprägten Vorjahr, einen Anteil von 21 % verzeichnen. Logistik- und Industrieimmobilien avancierten klar zur drittstärksten Assetklasse. Bei der räumlichen Verteilung der Investmentvolumina dominierten auch 2017 wieder die sieben Investmenthochburgen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) mit rund 52 % der Anlagesumme.

Nachfrageüberhänge nach Investitionsobjekten und anhaltender Boom an Vermietungsmärkten ließen die Renditen in einigen der sieben Investmentzentren weiter sinken, wenngleich die Kompression aufgrund des erreichten Preisniveaus an Dynamik verlor. Im Bürosegment waren Rückgänge der Spitzenrenditen am deutlichsten in Frankfurt und Hamburg zu spüren, wo die Spitzenrendite zuletzt bei 3,3 % lag. Leichte Anpassungen gab es auch in Berlin und München, wo die Rendite mittlerweile bei 3,2 % angekommen ist. Investitionen in Geschäftshäuser in 1a-Lagen der Top 7 werden nach wie vor am niedrigsten verzinst und lagen in Frankfurt und München bei 2,8 % als Spitzenrendite. Im Logistiksegment haben sich die Spitzenrenditen über alle Standorte hinweg bei 4,65 % eingependelt.

Zwischen Januar und September 2018 wurden deutsche Gewerbeimmobilien für 42,1 Mrd. EUR gehandelt, 9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Das dritte und mit 16,9 Mrd. EUR bislang umsatzstärkste Quartal wurde erneut durch zahlreiche Großdeals ab 250 Mio. EUR aufwärts befeuert (12 für 5,6 Mrd. EUR). In dieser Kategorie waren v. a. internationale Käufer sehr aktiv, die ca. 60 % des Volumens auf sich vereinten. Auf den Gesamtmarkt bezogen lag ihr Anteil bei 40 %.

Die bislang größte Transaktion des Jahres wurde im Rahmen der Fusion von Karstadt und Kaufhof getätigt, bei der 41 Kaufhof-Warenhäuser sowie weitere

18 Objekte von Galeria Kaufhof in Teilen für ca. 2 Mrd. EUR übergangen. Weitaus marktprägender sind seit Jahresbeginn allerdings die Veräußerungen von großvolumigen Einzeldeals in den TOP 7 und insbesondere in Frankfurt, das mit einem Gesamtvolumen von 6,6 Mrd. EUR an die Spitze der TOP 7 rutschte.

Büros waren mit 47 % die beliebteste Assetklasse. Das hohe Preisniveau für Core-Objekte hat weiterhin Bestand und wird durch die robusten Rahmenbedingungen an den Vermietungsmärkten gestützt. Eine weitere Renditekompression ist trotz hoher Liquiditätsreserven und dem Fortbestand der Null-Zins-Politik der EZB bis über den Herbst 2019 hinaus nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung weiterer angekündigter Großdeals ist von 60 Mrd. EUR Transaktionsvolumen am Jahresende auszugehen.

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von in der Regel bereits voll platzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden, stellt seit Jahren ein tendenziell wachsendes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen (z. B. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Deutsche Zweitmarkt AG) etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Im Jahr 2017 wurde bei öffentlich sichtbarem Handelsvolumen ein Nominalkapital von 311,6 Mio. EUR gehandelt. Nach Einschätzung der Geschäftsführung betrug das gesamte Handelsvolumen am Zweitmarkt 310-360 Mio. EUR.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2017/2018 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen in Höhe von 78,3 Mio. EUR emittiert. Dadurch konnten Beteiligungen an neuen Zielfonds sowie Beteiligungen an bereits im Bestand befindlichen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen in Höhe von insgesamt 76,4 Mio. EUR erworben werden. Die Gesellschaft ist somit mittelbar bzw. unmittelbar an mehr als 235 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 51 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von 250 verschiedenen Zielfonds noch nicht erreicht werden konnte. Durch den laufenden Liquiditätszufluss aus den Zielfonds insbesondere in Form von Ausschüttungen konnte die Bedienung der laufenden Aufwendungen gewährleistet werden. Im Geschäftsjahr 2017/2018 waren in der Gesellschaft Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 5.188 TEUR zu

verzeichnen. Bei der 100%igen Tochtergesellschaft waren neben den laufenden Liquiditätszuflüssen bedeutsame Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen zu verzeichnen.

III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 werden im Rohergebnis (3.209 TEUR) die sonstigen betrieblichen Erträge (2.903 TEUR), die Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (258 TEUR) sowie die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (47 TEUR) ausgewiesen.

Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr erhaltene Ausschüttungen in Höhe von 2.378 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Zinserträge (2.397 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%ige Tochtergesellschaft asuco pro GmbH (2.075 TEUR) sowie an die asuco Beteiligungs GmbH (282 TEUR), die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (29 TEUR) und die asuco Immobilienfonds Objekt Heide-Wessel KG (9 TEUR), mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt. Weitere Zinserträge wurden durch kurzfristige Liquiditätsanlagen bei Kreditinstituten (3 TEUR) erzielt. Abschreibungen (574 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (5.014 TEUR), Prospektprüfungskosten (42 TEUR), Druckkosten (44 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (347 TEUR), Konzeptionsgebühren (89 TEUR), sonstigen Investitionskosten (14 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (7 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (27 TEUR), Vergütungen für den Komplementär (21 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (21 TEUR), Kosten für das Berichts- und Informationswesen (127 TEUR), Zinsaufwendungen (6.769 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs einschließlich Entgelt für Guthaben (13 TEUR), übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (4 TEUR) sowie nicht abziehbarer Vorsteuer (49 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 5.204 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 1.522 TEUR. Hiervon entfallen auf das vorangegangene Geschäftsjahr 202 TEUR.

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

Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Die Liquiditätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 18.316 TEUR. Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 89.376 TEUR auf 181.287 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 94.111 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (42.860 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (32.545 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommandisten hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 5.204 TEUR auf 11.771 TEUR erhöht. Demgegenüber stehen stille Reserven von über 22.500 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Beteiligungen, welche handelsrechtlich maximal zu ihren Anschaffungskosten angesetzt werden dürfen.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (181.280 TEUR), die sich zusammensetzen aus Verbindlichkeiten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (165.140 TEUR), sonstigen Verbindlichkeiten (6.800 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (307 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (9.033 TEUR), welche noch nicht geflossenen Anschaffungskosten von 8.482 TEUR beinhalten, sowie durch sonstige Rückstellungen (7 TEUR) geprägt.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft sind die mit den Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen erzielten Ausschüttungsrenditen und Tilgungsgewinne. 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. 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 25-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 Ver-

kauf des Zielfonds über den Zweitmarkt reagiert werden.

Der Zinsdienst für die langfristige Fremdfinanzierung der Gesellschaft mit nachrangigen Namensschuldverschreibungen wird durch die laufende Ausschüttungsrendite sowie aus Veräußerungs- bzw. Liquidationserträgen 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 insbesondere in den attraktiven Preisen geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen am Zweitmarkt und den sich hieraus ergebenden Wertentwicklungschancen.

D. Prognosebericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, Beteiligungen an mehr als 250 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von voraussichtlich mehr als 60 Anbietern geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen einzugehen 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 Bedienung der laufenden Aufwendungen gewährleisten kann.

Die bisherige Wertentwicklung ist hierbei kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

Oberhaching, den 31.10.2018

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH



Robert List
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH



Robert List
(Geschäftsführer)



Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching, für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2017 bis 30. September 2018 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAniG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAniG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 25 Abs. 3 VermAniG haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2017 bis zum 30. September 2018 der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Friedberg, den 20. Dezember 2018

Harteis, Diepolder, Dr. Forster PartG mbB
Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsbeistand




Markus Harteis
(Wirtschaftsprüfer)