

Jahresabschluss zum 30.09.2025

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

Oberhaching

Jahresabschluss zum 30.09.2025

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 (166.869 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) (139.911 TEUR) sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen (26.958 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 (149.724 TEUR) ausgewiesen. Diese resultieren aus einem Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (39.132 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (36.664 TEUR) sowie an die asuco Beteiligungs GmbH (39.636 TEUR), an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (41.401 TEUR) und an die asuco Dritte Beteiligungs GmbH (17.366 TEUR), welche jeweils zum Erwerb von Beteiligungen an Zielfonds ausgereicht wurden. Von diesen wurden aufgrund des strengen Niederstwertprinzips im Umlaufvermögen vorübergehende Wertminderungen (-49.053 TEUR) abgesetzt. Weiter bestehen Forderungen aus Gesellschafterdarlehen gegen die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (6.155 TEUR), die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (3.060 TEUR), die Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (2.060 TEUR) sowie die SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (361 TEUR). Des Weiteren bestehen Zinsforderungen zum 30.09.2025 für die gewährten Ge-

sellschafterdarlehen (12.825 TEUR), Ansprüche auf Abfindungsguthaben aus der Ausübung von Andienungsrechten bei Zielfonds (87 TEUR) sowie abgegrenzte Zinsen aus einer Festgeldanlage (30 TEUR).

Unter der Position Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks (38.248 TEUR) ist das Guthaben bei der UniCredit Bank GmbH (2.506 TEUR), der Volkswagen Bank GmbH (0 TEUR) und der BNP Paribas S.A. kurz Consorsbank (35.742 TEUR) ausgewiesen.

Der auf der Aktivseite ausgewiesene, nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil (139.166 TEUR) ergibt sich per Saldo aus dem gezeichneten Kapital (25 TEUR), den Entnahmen (505 TEUR), dem Verlustvortrag (121.056 TEUR) und dem Jahresfehlbetrag 2025 (17.630 TEUR).

In den Rückstellungen (690 TEUR) werden die geplanten Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses (30 TEUR), eine strittige Verpflichtung aus einer Stimmrechtsvereinbarung (595 TEUR), Beratungskosten (53 TEUR) sowie Kosten der Prospektprüfung (12 TEUR) berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten (493.318 TEUR) bestehen gegenüber Anlegern (Gläubigern) aus dem Nominalbetrag der emittierten Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (470.835 TEUR) nebst den zum Bilanzstichtag noch nicht geflossenen Zinsen (21.552 TEUR). Weiter bestehen Verbindlichkeiten aus zum Bilanzstichtag noch offenen Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten (150 TEUR), Rechtskosten (1 TEUR), Tippgeberprovisionen (7 TEUR) sowie sonstige Kosten (1 TEUR). Die übrigen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der asuco Vertriebs GmbH für die Bearbeitung der vorzeitigen Verlängerung der Serien ZweitmarktZins 00-2016, 01-2016 und 02-2016, (121 TEUR) unter Anrechnung der Abrechnung von Höchstkostengarantien (-62 TEUR) sowie gegenüber der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH aus der Abrechnung der Konzeptionsgebühr (2 TEUR).

Daneben bestehen Verbindlichkeiten für Bestandsprovisionen diverser Namensschuldverschreibungs-Serien (182 TEUR) sowie aus dem Rückkauf von Namensschuldverschreibungen (529 TEUR).

Gewinn- und Verlustrechnung

Im Rohergebnis (7.386 TEUR) werden als Umsatzerlöse das Agio aus der Emission von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (147 TEUR) und als sonstige betriebliche Erträge die Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (4.146 TEUR), Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen der Vorjahre (1.703 TEUR), Erträge aus dem Rückkauf von ausgegebenen Namensschuldverschreibungen (1.142 TEUR) und die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (208 TEUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (40 TEUR) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (14.529 TEUR) bestehen aus Fremdkapitalvermittlungsprovisionen (264 TEUR), Vergütung für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (1.144 TEUR), Vergütung für Konzeption (4 TEUR), Gebühren für die Zahlstelle der Inhaberschuldverschreibungen (13 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (103 TEUR), Kosten für die Prospektprüfung (10 TEUR), und sonstigen Investitionskosten (59 TEUR) unter Anrechnung der Kostenerstattungen aus der Höchstkostengarantie (-62 TEUR), Vergütung für das Informations- und Berichtswesen (586 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs (3 TEUR), Vergütung für die Geschäftsführung an die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (70 TEUR) und an die asuco Komplementär GmbH (70 TEUR), Kosten für die Informationsveranstaltung (16 TEUR), nichtabziehbarer Vorsteuer (27 TEUR), Bestandsprovision für Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 29-2022, 31-2022, 35-2023, 45-2023 und 51-2024, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021, sowie StiftungsZins 17-2020 (182 TEUR), Kosten im Zusammenhang mit der Laufzeitverlängerung der Serien ZweitmarktZins 00-2016, 01-2016 und 02-2016 (555 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (32 TEUR) sowie übrigen sonstigen Kosten (5 TEUR). Darüber hinaus enthält der Posten vorübergehende Wertminderungen auf die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Darlehen an die Tochter-

gesellschaften (11.446 TEUR) sowie Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen (2 TEUR).

Erträge aus Beteiligungen (5.598 TEUR) betreffen die ertragswirksam vereinnahmten Ausschüttungen der Zielfonds. Darüber hinaus wurden zusätzlich Ausschüttungen (6.179 TEUR) vereinnahmt, welche den Beteiligungsansatz gemindert haben.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens (1.845 TEUR) betreffen Zinserträge aus im Anlagevermögen ausgewiesenen Gesellschafterdarlehen gegenüber Zielfonds.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (14.031 TEUR) resultieren aus den zum Erwerb von Beteiligungen an Zielfonds ausgereichten Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (2.900 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (2.839 TEUR) sowie an die Zweckgesellschaften asuco Beteiligungs GmbH (2.864 TEUR), asuco Zweite Beteiligungs GmbH (2.924 TEUR) und asuco Dritte Beteiligungs GmbH (809 TEUR). Darüber hinaus resultieren sie aus weiteren an die Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG (146 TEUR), an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (331 TEUR), an die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (235 TEUR), an die Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (146 TEUR), und an die SAB SI PLUS DREI Beteiligungs-gesellschaft mbH & Co. KG (95 TEUR) sowie an die SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (25 TEUR) ausgereichten Gesellschafterdarlehen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Zinsen für Festgeldanlagen bei der UniCredit Bank GmbH bzw. BNP Paribas S.A. (477 TEUR) sowie Tagesgeldzinsen bei der BNP Paribas S.A. (240 TEUR) vereinnahmt.

Abschreibungen auf Finanzanlagen (10.478 TEUR) werden aufgrund der Berücksichtigung von niedrigeren beizulegenden Werten der Beteiligungen an Zielfonds vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen (21.483 TEUR) beinhalten die zum Bilanzstichtag errechneten Zinsen für die ausgegebenen und eingezahlten Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (21.442 TEUR), Zinsen für eine strittigen Verpflichtung aus einer Stimmrechtsvereinbarung (37 TEUR) sowie Verzugszinsen (4 TEUR).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (0 TEUR) betreffen niederländische Steuern.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für das Geschäftsjahr 2024/2025 einen Jahresfehlbetrag von 17.630 TEUR aus. Dieser wurde den Kapitalkonten belastet.

AKTIVA				PASSIVA
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	
A. Anlagevermögen				
I. Finanzanlagen		166.868.760,24	174.363.825,95	
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	149.724.242,04			
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	38.248.475,46	187.972.717,50	34.045.174,18	
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten		139.165.792,82	121.346.048,83	
		494.007.270,56	494.355.343,64	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2024 bis 30.09.2025
asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis	7.386.464,96	2.366.314,20
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.528.727,32	19.446.312,39
3. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 792.609,88 (Vorjahr EUR 792.022,47)	5.597.545,02	10.076.727,90
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.759,64 (Vorjahr EUR 2.759,64)	1.845.374,95	1.639.543,11
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.336.200,69 (Vorjahr EUR 11.947.513,92)	14.031.068,93	13.916.643,89
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	10.478.310,00	16.656.059,04
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.482.803,90	20.798.912,07
8. Steuern vom Einkommen und Ertrag	188,00	2.094,00
9. Ergebnis nach Steuern	-17.629.575,36	-28.904.148,40
10. Jahresfehlbetrag	17.629.575,36	28.904.148,40
11. Belastung auf Kapitalkonten	17.629.575,36	28.904.148,40
12. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2024 bis 30.09.2025

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 stichtagsbezogener 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.

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 87.556,46 EUR (Vorjahr 2.556,46 EUR).

3. Eigenkapital

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da stille Reserven von 34.375 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 Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

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

4. Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe von 64.400,00 EUR (Vorjahr 94.150,00 EUR) für Kosten im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit (Prospektprüfung und Rechtsberatung) gebildet. Rückstellungen, welche nicht im Zusammenhang mit der Investitions- und Finanzierungstätigkeit stehen, wurden in Höhe von 625.250,00 EUR (Vorjahr 584.585,00 EUR) gebildet und betreffen eine strittige Verpflichtung aus einer Stimmrechtsvereinbarung sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung.

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von 22.482.620,56 EUR (Vorjahr 21.110.608,64 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von 411.842.000,00 EUR (Vorjahr 413.684.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von 58.993.000,00 EUR (Vorjahr 58.882.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 6.474,32 EUR (Vorjahr 1.320,82 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Ausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 5.598 TEUR ertragswirksam vereinbart. Darüber hinaus waren Ausschüttungseingänge von 6.179 TEUR als Entnahmen zu werten und wurden im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

2. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2025 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB in Höhe von 10.478 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 4.146 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 stichtagsbezogener Wertminderungen von 11.446 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. Wertberichtigungen der Vorjahre konnten in Höhe von 1.703 TEUR wieder aufgelöst werden.

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 1.110.000,00 EUR 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 ge-

währt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin 2.000.000,00 EUR in Anspruch genommen, wovon bis zum Bilanzstichtag bereits wieder 1.000.000,00 EUR zurückgeführt wurden.

Mit Darlehensvertrag vom 08.04.2025 hat die Gesellschaft der Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG zusätzlich zu den bisher bestehenden Darlehen in Höhe von 3.000.000,00 EUR ein weiteres Darlehen in Höhe von 2.500.000,00 EUR auf unbestimmte Zeit auf Abruf gewährt. Hiervon wurde von der Darlehensnehmerin 5.050.000,00 EUR in Anspruch genommen, wovon bis zum Bilanzstichtag bereits wieder 450.000,00 EUR zurückgeführt wurden.

Mit Darlehensvertrag vom 21.09.2021 hat die Gesellschaft der Immobilien-Sachwerte Baumarktportfolio GmbH & Co. KG ein Darlehen von 13.600.000,00 EUR auf unbestimmte Zeit gewährt, welches am 14.12.2021 voll ausgereicht wurde und bis zum letzten Stichtag um 4.500.000,00 EUR zugeführt wurde. Mit Nachtrag vom 15.12.2023 wurde das ursprünglich feste Darlehen in ein revolvingierendes Darlehen umgewandelt. Zum Bilanzstichtag beträgt die Darlehensvaluta 11.460.000,00 EUR.

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 unmittelbar 39 weitere Beteiligung an verschiedenen Zielfonds erworben sowie weitere Gesellschafterdarlehen an einen Zielfonds ausgegeben, deren Anschaffungskosten 847 TEUR betrugen.

Bis zum 01.12.2025 wurden weitere nominal rd. 200 TEUR nachrangiger Namensschuldverschreibungen sowie nominal rd. 160 TEUR Inhaberschuldverschreibungen emittiert.

Die Tochtergesellschaften haben bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 427 TEUR betrugen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden von der Gesellschaft sowie den Tochtergesellschaften insgesamt 175 TEUR an Anschaffungskosten bezahlt, die in den jeweiligen Bilanzen als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind bzw. nach dem Bilanzstichtag erworbene Beteiligungen an Zielfonds und an Zielfonds ausgereichte Darlehen betreffen.

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

Oberhaching, den 01.12.2025

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz (Geschäftsführer)	gez. Paul Schloz (Geschäftsführer)
--	---------------------------------------

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz (Geschäftsführer)	gez. Paul Schloz (Geschäftsführer)
--	---------------------------------------

Anlagenspiegel zum 30. September 2025
asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

	Anschaffungs-, Herstellkosten 01.10.2024		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Anschaffungs-, Herstellkosten 30.09.2025		kumulierte Abschreibungen 01.10.2024		Abschreibungen Geschäftsjahr		Zuschreibungen Geschäftsjahr		Abgänge		Umbuchungen		kumulierte Abschreibungen 30.09.2025		Buchwert 01.10.2024		Buchwert 30.09.2025	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Finanzanlagen	209.086.679,25		6.529.147,52		7.704.344,27		0,00		207.911.482,50		34.722.853,30		10.478.310,00		4.145.704,26		12.736,78		0,00		41.042.722,26		174.363.825,95		166.868.760,24	
Summe Anlagevermögen	209.086.679,25		6.529.147,52		7.704.344,27		0,00		207.911.482,50		34.722.853,30		10.478.310,00		4.145.704,26		12.736,78		0,00		41.042.722,26		174.363.825,95		166.868.760,24	

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2024 bis 30.09.2025

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 unmittelbar an 259 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt bzw. diesen Zielfonds Gesellschafterdarlehen gewährt. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 286.269 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 122.511 TEUR. Hiervon entfallen 306 TEUR auf Übertragungen von Zielfonds von der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG. Sämtliche 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 64.385 TEUR. Insgesamt entfallen 10.271 TEUR der Anschaffungskosten auf Übertragungen von Zielfonds von der asuco Zweite Beteiligungs GmbH. Sämtliche Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 16.630 TEUR bzw. 99,6 % an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG beteiligt, welche direkt in zwei Immobilien in Saarouis bzw. Hannover investiert hat. Die ursprünglichen Anschaffungskosten betragen für beide Immobilien 23.892 TEUR. Darüber hinaus hat die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.582 TEUR ausgereicht.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Zweite Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betragen 53.617 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 43.157 TEUR, wovon 20.877 TEUR auf eine Übertragung eines Zielfonds durch die asuco pro GmbH entfallen. Darüber hinaus erwarb die asuco Zweite pro GmbH im Vorjahr 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 ist die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 4.201 TEUR bzw. 99,8 % an der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG beteiligt, welche direkt in eine Immobilie in Wiesbaden investiert hat. Die Anschaffungskosten betragen hierfür 4.327 TEUR.

Zudem hat sich die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 39 TEUR bzw. 39 % an der Immobilien-Sachwerte Baumarktportfolio GmbH & Co. KG (vormals: Immobilien-Sachwerte Objekt Aachen GmbH & Co. KG) 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 zum Stichtag mit 11.460 TEUR valutiert.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Dritte 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 17.842 TEUR. Insgesamt entfallen 13.553 TEUR der Anschaffungskosten auf Übertragungen von Zielfonds von Schwestergesellschaften. Sämtliche Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 442 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

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat 2024 die zyklische Wende vollzogen. Auf 33,1 Mrd. EUR belief sich das Transaktionsvolumen am Jahresende 2024, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 11 % entspricht. Ausdruck der zuletzt steigenden Aktivität ist auch, dass das Schlussquartal 2024 nach zwei Jahren Unterbrechung wieder das umsatzstärkste Quartal gewesen ist. Bei den Spitzenrenditen ist zwar noch keine Trendwende erfolgt, allerdings haben sie sich in allen Segmenten stabilisiert und sind seit dem Frühjahr 2024 entweder gar nicht oder nur noch um wenige Basispunkte gestiegen.

Anfang des Jahres 2025 ging man davon aus, dass sich der Aufschwung im laufenden Jahr fortsetzt, angesichts der in Summe eher widrigen Rahmenbedingungen aber nur mit geringer Dynamik. So sollten moderate Leitzinssenkungen, robuste Vermietungsmärkte und eine große zur Verfügung stehende Menge privates Kapital den Investmentmarkt weiterhin stützen. Zudem kehrten immer mehr institutionelle Investoren an den Markt zurück. Aber auch der Gegenwind bleibt erhalten, etwa in Form des konjunkturell schwachen Umfelds und der restriktiven Kreditvergabe durch die Banken. Insgesamt bleibt der deutsche Immobilienmarkt ein Markt für eigenkapital-

starke Investoren, die im aktuellen Umfeld die Chancen wahrnehmen können.

Die Transaktionsvolumina der einzelnen Segmente veränderten sich 2024 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig. Bei Wohnimmobilien (nur Transaktionen mit mind. 50 Einheiten) summierte sich das Transaktionsvolumen auf 8,8 Mrd. EUR und lag damit 14 % höher als im Jahr zuvor. Den größten Anstieg gab es bei Logistik-/ Industrieimmobilien, bei denen sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um ein Fünftel auf 6,9 Mrd. EUR erhöhte. Damit führen sie auch die Rangliste der umsatzstärksten Gewerbenutzungen an, gefolgt von Handelsimmobilien (5,4 Mrd. EUR bzw. + 8 % gegenüber 2023) sowie Büros (5,3 Mrd. EUR bzw. + 10 % gegenüber 2023). Bei Letzteren ist die Diskrepanz zwischen den Transaktionsvolumina im letzten Zyklus und jenen der letzten beiden Jahre bei Weitem am größten. Von einem typischen Anlagehorizont von fünf bis zehn Jahren ausgehend, zeichnet sich hier perspektivisch ein erheblicher potenzieller Angebotsüberhang mit entsprechender Preiswirkung ab und Eigentümer werden sich mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob sie Objekte länger als ursprünglich geplant im eigenen Portfolio behalten, statt sie zu verkaufen.

Der weitere Verlauf am Investmentmarkt wird maßgeblich davon abhängen, auf welche Weise die betroffenen Eigentümer ihre Refinanzierungslücken schließen bzw. ihren Liquiditätsbedarf stillen. Passiert das vornehmlich über (kurzfristige) Verkäufe, wären ein deutlich steigendes Transaktionsvolumen sowie steigende Renditen jenseits des Top-Segments die Folge. Bleiben solche Verkäufe aus oder zumindest wie bisher die Ausnahme, etwa weil alternative Finanzierer den Eigentümern ausreichend Kapital bereitstellen, dürften die Preise weitgehend stabil bleiben. Das Transaktionsvolumen würde dann aber wohl weiterhin nur langsam steigen. Derzeit erscheint das zweite Szenario wahrscheinlicher, auch weil die Zinsen in der Tendenz noch etwas fallen dürften, wodurch nicht nur die Refinanzierung leichter wird, sondern wahrscheinlich auch wieder mehr institutionelles Kapital an den Markt zurückkehrt. Vor diesem Hintergrund wird für 2025 ein Transaktionsvolumen von 25 bis 30 Mrd. EUR für Gewerbeimmobilien und 8 bis 10 Mrd. EUR für Wohnimmobilien sowie eine punktuelle Kompression der Spitzenrenditen bei insgesamt wenig Bewegung der Anfangsrenditen prognostiziert.¹

Am deutschen Immobilieninvestmentmarkt wechselten im 1. Halbjahr 2025 Gewerbe- und Wohnimmobilien für ca. 13,3 Mrd. EUR den Eigentümer. Gegenüber der Vorjahresperiode bedeutet dies einen Rückgang um 13 %. Auch die Zahl der abgeschlossenen Transaktionen lag in den ersten sechs Monaten 2025 12 % unter dem Vorjahreswert. Gemessen am 10-jährigen Durchschnitt fiel das Transaktionsvolumen um 57 % geringer aus, die Zahl der Transaktionen um 55 %. Gemessen am Umsatz und an der Zahl der abgeschlossenen Transaktionen war insbesondere das zweite Quartal sehr schwach. Dem gegenüber steht jedoch eine deutlich gestiegene Zahl laufender und sich anbahnender Transaktionsprozesse. Vor diesem Hintergrund kann man davon ausgehen, dass im zweiten Halbjahr wieder mehr Transaktionen zu sehen sein werden. Offen ist lediglich, wie stark der Anstieg ausfallen wird, da weiterhin zahlreiche Prozesse abgebrochen werden oder stillstehen. Gleichwohl haben sich die Bedingungen für erfolgreiche Abschlüsse zuletzt verbessert: Viele Verkäufer schätzen die erzielbaren Preise mittlerweile realistischer ein, und die Zahl aktiver Käufer ist spürbar gestiegen. Gerade die Gruppe der internationalen Investoren blickt seit der Bildung der neuen Bundesregierung und der von ihr beschlossenen Investitionspakete wieder deutlich optimistischer auf den deutschen Markt.

Zu den wenigen Segmenten, die gegen den allgemeinen Trend ein Wachstum des Transaktionsvolumens verzeichneten, gehören Wohnimmobilien. Ein Umsatz von 3,2 Mrd. EUR im 1. Halbjahr bedeuten ein Plus von 8 % gegenüber der Vorjahresperiode und gleichzeitig den höchsten Umsatz aller Nutzungsarten. Es folgen Handelsimmobilien (3,0 Mrd. EUR / - 13 %), Industrie-/Logistikimmobilien (2,1 Mrd. EUR / - 33 %) sowie Büros (1,9 Mrd. EUR / - 32 %). Auf Gesundheits- und Sozialimmobilien entfiel ein Volumen von 0,9 Mrd. EUR, was gegenüber dem Vorjahr mehr als eine Verdopplung bedeutet. Dieser Umsatzsprung dürfte sich im weiteren Jahresverlauf relati-

vieren, entfiel doch ein großer Teil des diesjährigen Volumens auf den Verkauf eines Pflegeheimportfolios von der Deutsche Wohnen AG. Auch in anderen Segmenten trugen einige Ausnahmetransaktionen erheblich zum Transaktionsvolumen bei. Insgesamt summieren sich die zehn größten Transaktionen des 1. Halbjahres auf ein Volumen von ca. 3,7 Mrd. Euro, also mehr als ein Viertel des Gesamtvolumens.

Bei allen Nutzungen liegt die Zahl der gehandelten Objekte seit nunmehr drei Jahren teils deutlich unter dem Niveau, das am Ende des letzten Zyklus erreicht wurde. Deshalb geht man davon aus, dass segmentübergreifend ein latenter Angebotsüberhang besteht, der zunehmend größer wird. Bei Büroimmobilien dürfte dieser Überhang am größten sein. In den Jahren 2015 bis 2021 wechselten bundesweit durchschnittlich fast 700 Büroimmobilien pro Jahr den Eigentümer. Seit 2023 sind es weniger als 200 Objekte jährlich. Angesichts einer typischen Haltedauer von drei bis zehn Jahren dürfte sich inzwischen eine vierstellige Zahl an Büros im Besitz von Eigentümern befinden, die bei ausreichender Marktliquidität bereits verkauft hätten. Dieser Exit-Überhang wird zunächst weiter anwachsen. Da jedoch nur wenige Investoren ihren Exit beliebig lange hinauszögern können, dürfte der Verkaufsdruck zumindest für einen Teil der Eigentümer zunehmen.

Bei den wenigen im 2. Quartal 2025 beobachteten Transaktionen im Core-Segment wurden die Spitzenrenditen des Vorquartals bestätigt. Diese liegen deshalb unverändert zwischen 3,6 % für Mehrfamilienhäuser und 5,8 % für Shopping-Center. Für Top-Produkte sind zumindest bei Volumina im zweistelligen Millionen-Euro-Bereich in den Prozessen wieder mehr Bieter zu sehen. Gleichzeitig ist die Zahl der potenziellen Investoren in den meisten Segmenten weiterhin begrenzt. Nach wie vor sind es vor allem private Kapitalquellen, die die Zurückhaltung vieler institutioneller Investoren für antizyklische Ankäufe nutzen. Im 1. Halbjahr 2025 investierten Privatinvestoren bzw. Family-Offices bereits knapp 2,4 Mrd. direkt und damit fast so viel wie im gesamten Vorjahr. Ein knappes Fünftel des Ankaufsvolumens entfällt auf diese Gruppe. Käme in der zweiten Jahreshälfte ein ähnlich hohes Volumen dazu, wäre das ein neuer Rekordwert. Insgesamt wird für das laufende Jahr von einem Transaktionsvolumen zwischen 35 und 40 Mrd. EUR, was etwa dem Vorjahreswert entspräche (36,7 Mrd. Euro), gerechnet.²

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt für Gewerbe- und Wohnimmobilien hat in den letzten Monaten etwas an Dynamik gewonnen. Im 3. Quartal 2025 belief sich das Transaktionsvolumen auf knapp 7,6 Mrd. EUR und war damit um ein Fünftel höher als im Vorquartal. Trotzdem blieb das Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf hinter dem des Vorjahres zurück. Von Januar bis September wechselten Objekte für ca. 21,6 Mrd. EUR den Eigentümer. Gegenüber der Vorjahresperiode bedeutet dies einen Rückgang um 9 %. Die Zahl der abgeschlossenen Transaktionen lag 5 % unter dem Vorjahreswert. Gemessen am 10-jährigen Durchschnitt fiel das Transaktionsvolumen um 54 % geringer aus. So langsam übersetzt sich die volle

Deal-Pipeline in eine steigende Zahl abgeschlossener Transaktionen. Ein Blick auf die laufenden Transaktionsprozesse zeigt aber auch, dass viele davon kein Selbstläufer sind, zumal die Eigentümer nach wie vor nur selten zu jedem Preis verkaufen wollen oder müssen. Gleichwohl wird zumindest eine kleine Jahresend-Rallye mit Blick auf die teils auch großvolumigen Produkte im Markt für wahrscheinlich gehalten. Der generelle Befund bleibt jedoch unverändert: Die Erholung ist fragil.

Obwohl auch institutionelle Käufer wieder aktiver werden, spielen private Kapitalquellen inklusive Family-Offices weiterhin eine tragende Rolle. Mit einem direkten Ankaufsvolumen von ca. 3,0 Mrd. EUR waren sie nach Investment-Managern (5,9 Mrd. EUR) die zweitgrößte Käufergruppe. Investment-Manager haben jedoch ähnlich viel verkauft wie gekauft (5,2 Mrd. EUR) und kommen deshalb auf ein Nettoankaufsvolumen von lediglich knapp 700 Mio. EUR. Private Kapitalquellen kommen auf ein Nettoankaufsvolumen von 2,2 Mrd. EUR und führen dieses Ranking mit großem Abstand an. Auf dem geteilten dritten Rang folgen Private-Equity-Gesellschaften sowie die öffentliche Hand – beide kommen auf ein Nettoankaufsvolumen von gut 600 Mio. EUR. Gerade am Büroinvestmentmarkt ist institutionelles Kapital weiterhin zurückhaltend und private Investoren nutzen die Gunst der Stunde, um sich hochwertige Objekte zu sichern. Auch am Handels- und Wohnimmobilienmarkt gehören sie zu den aktivsten Käufergruppen. In diesem Jahr werden Privatinvestoren/Family-Offices voraussichtlich einen neuen Rekord in Sachen Ankaufsvolumen aufstellen – der bisherige Höchstwert liegt bei 3,4 Mrd. EUR aus dem Jahr 2019. Das gesamte Transaktionsvolumen des Jahres 2025 dürfte sich auf ca. 35 Mrd. Euro summieren, was etwas weniger als im Vorjahr wäre (ca. 36,7 Mrd. Euro).³

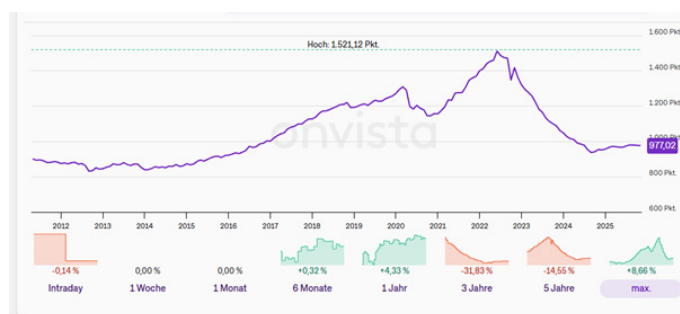
Die Spitzenrenditen blieben im bisherigen Jahresverlauf (bis einschließlich Oktober 2025) unverändert und lagen weiterhin zwischen 3,6 % für Mehrfamilienhäuser und 5,8 % für Shopping-Center. Bei Spitzenobjekten im zweistelligen Millionenbereich ist die Zahl der Bieter gestiegen, insgesamt bleibt das Investorenfeld jedoch begrenzt. Vor allem private Kapitalquellen nutzen die Zurückhaltung institutioneller Käufer für antizyklische Zukäufe.

Wohnimmobilien waren im bisherigen Jahresverlauf mit rund 6,0 Mrd. EUR das volumenstärkste Segment (- 24% gegenüber der Vorjahresperiode). Es folgten Handelsimmobilien (ca. 5,1 Mrd. EUR / + 11 %), Industrie-/Logistikimmobilien (ca. 4,2 Mrd. EUR / - 22 %) und Büroimmobilien (ca. 4,1 Mrd. EUR / + 1 %). Gesundheits- und Sozialimmobilien verzeichneten ein Volumen von rund 1,1 Mrd. EUR, was ein Anstieg um rund ein Drittel gegenüber dem Wert vor einem Jahr ist. Einzelne großvolumige Transaktionen hatten in mehreren Segmenten erheblichen Einfluss auf das Ergebnis.⁴

Die Preise am Zweitmarkt geschlossener Immobilienfonds haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt stabilisiert bzw. leicht erhöht (siehe auch Abbildung 1). Die Preisentwicklung ist allerdings – auch unabhängig von individuellen Sondereffekten – sehr

heterogen. Während der Fondsbörsenkurs bei einzelnen von der Gesellschaft erworbenen Zielfonds im Zeitraum Oktober 2024 bis September 2025 um rd. 33 % gestiegen ist, ist er bei anderen um rd. 63 % gefallen. Hierin äußern sich aus unserer Sicht weiterhin Übertreibungen nach unten. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass an der Fondsbörse Deutschland nahezu ausschließlich private Investoren ihre Beteiligungen veräußern. Diese Verkäufergruppe handelt zuweilen irrational und überstürzt, da sie aufgrund der Vielzahl von Hiobsbotschaften in den letzten Monaten und Jahren stark verunsichert ist. Exemplarisch zu nennen sind in diesem Zusammenhang die zunehmenden geopolitischen Spannungen, die zunehmenden kriegerischen Auseinandersetzungen, die politische Lage in Deutschland, der EU und den USA und die allgemeine konjunkturelle Entwicklung.

Der deutsche Zweitmarkindex DZX-I, welcher die Wertentwicklung des Zweitmarkts für geschlossene Immobilienfonds anhand der 50 meistgehandelten Fonds in einem Jahr darstellt und die Assetklasse Immobilien umfasst, ist von Oktober 2024 bis September 2025 um rd. 4,5 % auf 980 gestiegen. Gegenüber dem Höchststand von rd. 1.521 im Juli 2022 bedeutet dies nach wie vor einen Rückgang von rd. 35,6 %. Damit befindet sich der Index auf dem (nominalen) Preisniveau des Jahres 2016.



Wir gehen davon aus, dass sich die leichte Erholung der Preise in 2026 fortsetzt. Dies setzt voraus, dass keine neuen Hiobsbotschaften die Privatanleger verunsichern und die Preise drücken. Exemplarisch zu nennen sind in diesem Zusammenhang u. a. die nach wie vor hohen Rückgaben und damit Mittelabflüsse bei offenen Immobilienfonds, da diese in den Medien stark präsent sind.

Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG blickt aufgrund des Basiseffekts auf ein sehr erfolgreiches Handelsjahr 2024 zurück. Der Nominalumsatz stieg von 211,20 Mio. EUR im Jahr 2023 prozentual betrachtet deutlich an auf 248,29 Mio. EUR im Jahr 2024. Der Durchschnittskurs für den Gesamtmarkt blieb mit 68,09 % beinahe unverändert gegenüber dem Vorjahr (67,35 %), da im marktbestimmenden Immobilien-Segment die Kurse nicht von den nachgebenden Leitzinsen profitieren konnten.

Im Gegenteil ermäßigte sich der Durchschnittskurs für Immobilienbeteiligungen für das Gesamtjahr von 82,74 % in 2023 auf 78,60 % im Jahr 2024 – verursacht durch das anhaltend schwierige Marktumfeld für Gewerbeimmobilien. Der Segmentumsatz stieg prozentual deutlich an von 132,85 Mio. EUR im Jahr 2023 auf 167,53 Mio. EUR im Jahr 2024. Im Immobiliensegment waren die fehlenden Handelstage im Dezember besonders deutlich zu spüren. So kam es zu nur 207 Transaktionen (November: 340 Transaktionen) und einen entsprechend geringen Nominalumsatz von 7,19 Mio. EUR (November: 10,55 Mio. EUR). Der Durchschnittskurs war mit 70,19 % wenig verändert zum Vormonat (68,25 %), bestätigte aber die Tendenz zu einer Bodenbildung nach den Kurstiefs vom Herbst. Eine freudige Weihnachtsüberraschung gab es für Eigner des Olympia Einkaufszentrums: hier wechselte ein Anteil zum Kurs von 1026 % den Besitzer – Jahresrekord!⁵

Das erste Quartal 2025 beendete die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG mit einem Handelsvolumen von 53,17 Mio. EUR (Vorjahr: 71,75 Mio. EUR bzw. 47,48 Mio. EUR). Die Kursentwicklung zeigte ein

gemischtes Bild: Immobilienbeteiligungen gaben nach und beendeten das Quartal mit einem Kursdurchschnitt von 69,86 % (Vorjahresquartal: 87,31 %).

Zwar gab es weiterhin gute Nachfrage nach Shoppingcentern zu nunmehr deutlich ermäßigten Kursen sowie nach Wohnimmobilien. Die schwierigen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien schlugen aber dennoch spürbar auf den Handel durch. Angesichts der laufenden Neubewertung von Chancen und Risiken übten Käufer wie auch Verkäufer weiterhin tendenziell Zurückhaltung. Der Anteil von Immobilienbeteiligungen am Gesamthandel fiel dementsprechend mit 57,07 % verhältnismäßig gering aus. Die Anzahl der Transaktionen blieb mit 312 beinahe unverändert zu den Vormonaten (339 bzw. 316 Transaktionen). Der Segmentumsatz im März belief sich auf 9,77 Millionen (Vormonat: 10,66 Millionen) bei einem abermals verhältnismäßig niedrigen Durchschnittskurs von 67,97 % (Vormonat: 66,25 %).⁶

Im zweiten Quartal 2025 erzielte die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG einen Gesamtumsatz von 47,20 Mio. EUR aus 1.438 Transaktionen und blieb damit saisonbedingt nur knapp unterhalb des erfolgreichen ersten Quartals (53,17 Mio. EUR Gesamtumsatz aus 1.379 Vermittlungen). Nach einer längeren Seitwärtsbewegung kam es dabei vor allem im Immobiliensegment zu Kursabschlägen, die auch dem Gesamtbild ihren Stempel aufdrücken. Der durchschnittliche Vermittlungskurs für den Gesamtmarkt ermäßigte sich auf 59,99 % (Vorquartal: 66,20 %), für das Immobiliensegment auf 58,55 % (Vorquartal: 69,86 %).

Immobilienbeteiligungen setzen bei lebhaftem Handel den Trend der Vormonate fort und markierten im Juni 2025 mit einem Durchschnittskurs von 54,42 % (Vormonat: 57,50 %) den vierten Monat in Folge ein neues Mehrjahres-Tief. Wie bereits im Vormonat zeigten sich Verkäufer in Segmenten wie Büro- und Gewerbeimmobilien immer häufiger bereit, für ihre Beteiligungen Abschläge zu akzeptieren. Andere Teilsegmente wie etwa US-Einkaufszentren zeigten sich stabil, leicht anziehende Kurse waren bei Pflegeimmobilien zu beobachten, die im Juni besonders stark gehandelt wurden. Aus 376 zustande gekommenen Transaktionen (Vormonat: 415 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz von 11,18 Millionen (Vormonat: 12,18 Millionen).⁷

Nach Einschätzung der Geschäftsführung beträgt das gesamte Handelsvolumen im Segment der Immobilienfonds am Zweitmarkt derzeit rund 250-300 Mio. EUR p.a.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2024/2025 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 2,2 Mio. EUR sowie Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von 1,5 Mio. EUR emittiert. Darüber hinaus waren in der Gesellschaft Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 11.777 TEUR sowie aus Beteiligungsverkäufen und Rückzahlungen ausgereicherter Darlehen von 13,4 Mio. EUR zu verzeichnen. Dadurch konnten Beteiligungen an neuen Zielfonds sowie Beteiligungen an bereits im Bestand befindlichen Zielfonds (inklusive ggf. bestehender Gesellschafterdarlehen) in Höhe von insgesamt 5,3 Mio. EUR erworben sowie kurz- bzw. mittelfristige Gesellschafterdarlehen an Zielfonds in Höhe von 2,2 Mio. EUR neu ausgereicht werden. Zurück erworben wurden zudem Namensschuldverschreibungen in Höhe von nominal 5,4 Mio. EUR. Die Gesellschaft ist somit mittelbar bzw. unmittelbar an 312 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 61 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von über 300 verschiedenen Zielfonds übertroffen werden konnte. Bei den Tochtergesellschaften waren darüber hinaus Liquiditätszuflüsse aus laufenden Ausschüttungen und aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen von insgesamt 8.965 TEUR zu verzeichnen. Dementsprechend erfolgen für das abgelaufene Geschäftsjahr voraussichtlich im Januar 2026 Zinszahlungen an Anleger (Gläubiger) in Höhe von bis zu ca. 4,9 % p. a.

Der Net Asset Value der Namens- und Inhaberschuldverschreibungen liegt zum Geschäftsjahresende zwischen ca. 72 % und 95 %.

Aufgrund der nach wie vor vorherrschenden Unsicherheit insbesondere bei Privatanlegern ergeben sich für die Gesellschaft derzeit weiterhin besonders attraktive Investitionschancen.

III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 werden im Rohergebnis (7.386 TEUR) als Umsatzerlöse das Agio aus der Emission von Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (147 TEUR) und sonstige betriebliche Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (4.146 TEUR), aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (1.703 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen (40 TEUR), aus dem Rückkauf von ausgegebenen Namensschuldverschreibungen (1.142 TEUR) sowie aus dem Abgang von Anlagevermögen (208 TEUR) ausgewiesen.

Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von 5.598 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Zudem wurden Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens (1.845 TEUR) erzielt. Zinserträge (14.031 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (2.900 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (2.839 TEUR), an die drei Zweckgesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (2.864 TEUR), die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (2.924 TEUR) und die asuco Dritte Beteiligungs GmbH (809 TEUR) sowie an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (331 TEUR), Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (235 TEUR), Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG (146 TEUR), Siebente SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Essen „An der Reichsbank“ KG (146 TEUR), SAB SI PLUS DREI Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (95 TEUR) sowie SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG (25 TEUR), mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt. Daneben wurden Zinsen aus Festgeldanlagen (477 TEUR) sowie aus Tagesgeldern (240 TEUR) vereinnahmt.

Abschreibungen (10.478 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (264 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (1.144 TEUR), Konzeptionsgebühren (4 TEUR), Gebühren für die Zahlstelle der Inhaberschuldverschreibungen (13 TEUR), Prospektprüfungskosten (10 TEUR), sonstigen Investitionskosten (59 TEUR) unter Anrechnung der Kostenerstattungen aus der Höchstkostengarantie (-62 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (32 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (103 TEUR), variablen Vergütungen für den Komplementär (70 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (70 TEUR), Kosten für das Informations- und

Berichtswesen (586 TEUR), Kosten für die Informationsveranstaltung (16 TEUR), Kosten im Zusammenhang mit der Laufzeitverlängerung der Serien ZweitmarktZins 00-2016, 01-2016 und 02-2016 (555 TEUR), erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 29-2022, 31-2022, 35-2023, 45-2023 und 51-2024, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021, sowie StiftungsZins 17-2020 (182 TEUR), Verlusten aus dem Abgang von Finanzanlagen (2 TEUR), Wertberichtigungen aufgrund stichtagsbezogener Wertminderungen der an die Tochtergesellschaften zum Erwerb von Zielfonds ausgereichten Darlehen (11.446 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs (3 TEUR), übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (5 TEUR), nicht abziehbarer Vorsteuer (27 TEUR), Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den ausgegebenen Schuldverschreibungen (21.442 TEUR), Zinsen im Zusammenhang mit einer strittigen Verpflichtung aus einer Stimmrechtsvereinbarung und Verzugszinsen (40 TEUR), sowie niederländischen Steuern (0 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 17.630 TEUR erzielt. Bei den erfolgten Wertberichtigungen geht die Geschäftsführung aufgrund des mittel- bis langfristigen Anlagehorizonts davon aus, dass bei Liquidation der einzelnen Zielfonds in den Tochtergesellschaften eine Werterholung eingetreten sein wird.

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 814 TEUR. Daneben hat die Gesellschaft 21 TEUR an Zahlungen zurückerstattet, 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 348 TEUR auf 494.007 TEUR vermindert.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 166.869 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (149.724 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (38.248 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditisten hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 17.630 TEUR und der von inländischen Kreditinstituten einbehaltenen Kapitalertragsteuer und den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag, welche den Gesellschaftern entsprechend

dem Gewinnverteilungsschlüssel als Steuererstattungsanspruch gutgeschrieben wurden (190 TEUR), auf 139.166 TEUR erhöht. Diesem stehen auf Basis der veröffentlichten und/oder von der Gesellschaft ermittelten Zweitmarktkursen stille Reserven von 34.375 TEUR gegenüber. Aufgrund des Nachrangs der Namens- und Inhaberschuldverschreibungen liegt jedoch keine materielle Überschuldung vor.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (493.318 TEUR) geprägt, die sich aus mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten aus der Emission von nachrangigen Namens- und Inhaberschuldverschreibungen (470.835 TEUR) sowie deren kurzfristiger Verzinsung (21.552 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (220 TEUR), welche noch nicht geflossene Anschaffungskosten von 150 TEUR beinhalten, Verbindlichkeiten aus den Rückkäufen von ausgegebenen Namensschuldverschreibungen (529 TEUR) und sonstigen Verbindlichkeiten (182 TEUR) zusammensetzen. Daneben werden sonstige Rückstellungen von 690 TEUR ausgewiesen.

Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namens- und Inhaberschuldverschreibungen. Die Liquiditätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 39.567 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 Namens- und Inhaberschuldverschreibungen. Es wird ein Zielbereich in Höhe von mindestens 5,5 % - 6,5 % p. a. angestrebt. Die Ausschüttungsrendite betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr ca. 4,66 % p. a.. Der Tilgungsgewinn erhöht den bei einer Fondsliquidation erzielten Veräußerungsgewinn, welcher nach Realisierung wiederum als variabler Zins an die Gläubiger der Namens- und Inhaberschuldverschreibungen 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 2026 zu. Der Tilgungsgewinn im Jahr 2024 betrug ca. 3,85 % 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

Die Gesellschaft finanziert ihre Geschäftstätigkeit durch die Emission von nachrangigen Namens- und Inhaberschuldverschreibungen. Sie tritt dabei

im Rahmen einer revolvingierenden Finanzierung als Daueremittent auf. Es besteht das Risiko, dass die Fälligkeiten der Schuldverschreibungen nicht mit der Emission von Schuldverschreibungen sowie Rückflüssen aus Liquidationen und dem Verkauf von Zielfonds koordiniert werden können.

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 Preistrübkänge 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 Preistrübkänge 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.

Bei Preistrübkängen am Immobilienmarkt und damit sinkenden Werten für das erworbene Portfolio an Zielfonds kann es aufgrund der Anleihebedingungen zu einer automatischen Laufzeitverlängerung der Schuldverschreibungen um jeweils ein Jahr, bei einer dauerhaften Wertminderung zu einer Laufzeitverlängerung auf unbestimmte Zeit kommen. Auch die Ausübung einer Verlängerungsoption kann die Rückzahlung von Schuldverschreibungen in die Zukunft verschieben.

Der Zinsdienst für die langfristige Fremdfinanzierung der Gesellschaft mit nachrangigen Namens- und Inhaberschuldverschreibungen 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 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 Ankaufkurse.

D. Prognosebericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, weiter an rund 300 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von mehr als 50 Anbietern geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen beteiligt zu sein sowie Beteiligungen an bereits erworbenen Zielfonds zu erhöhen. Hierfür und zur Tilgung fälliger Schuldverschreibungen beabsichtigt die Gesellschaft die Emission weiterer Namens- und Inhaberschuldverschreibungen. Es wird daher erwartet, dass die Einnahmensituation der Gesellschaft durch die erreichte Risikostreuung zur Zahlung von Zinsen und zur Tilgung der Schuldverschreibungen gesichert ist.

Es ist zu erwarten, dass im Zusammenhang mit den aktuellen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen 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“ prognostizierten 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“ prognostizierten Zinsprognosen eingehalten werden können.

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

Oberhaching, den 01.12.2025

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

gez. Paul Schloz
(Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

gez. Paul Schloz
(Geschäftsführer)

1 Savills, Investmentmarkt Deutschland, Market in Minutes Januar 2025

2 Savills, Deutscher Immobilieninvestmentmarkt Q2 2025

3 Savills, Industrieimmobilienmarkt Deutschland Q3 2025

4 Savills, Dashboard Immobilieninvestmentmarkt Deutschland Oktober 2025

5 Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung vom 10.01.2025

6 Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung vom 08.04.2025

7 Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Pressemitteilung vom 09.07.2025

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	-17.629.575,36	-28.904.148,40
2. + Abschreibungen Anlagevermögen	10.478.310,00	16.656.059,04
3. - Zuschreibungen Anlagevermögen	-4.145.704,26	-1.416.722,00
4. + Zunahme der Rückstellungen laufende Geschäftstätigkeit	40.665,00	559.000,00
5. + sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	11.446.000,00	16.007.000,00
6. - sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-1.703.000,00	0,00
7. +/- Zu-/Abnahme der Forderungen und sonst. Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanztätigkeit zuzuordnen sind	25.192,09	-47.990,78
8. +/- Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanztätigkeit zuzuordnen sind	1.026,47	-14.602,30
9. + Verlust aus Abgang von Anlagevermögen	1.590,97	0,00
10. - Gewinn aus Abgang von Anlagevermögen und von Investitionen im Umlaufvermögen	-208.358,80	-652.572,20
11. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.128.207,51	7.371.628,53
12. - Beteiligungserträge	-5.597.545,02	-10.076.727,90
13. - Erträge aus Wertpapieren Finanzanlagevermögen	-1.845.374,95	-1.639.543,11
14. - Erträge aus der Emissionstätigkeit	-1.329.401,90	-297.020,00
15. + Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit	762.929,64	764.119,43
16. +/- Ertragsteuerzahlungen	-190.168,63	-137.818,83
17. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.765.207,24	-1.829.338,52

Cashflow aus der Investitionstätigkeit:

1. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.718.710,92	2.168.686,83
2. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (inklusive Ausreichung Darlehen Tochtergesellschaften)	-11.016.917,96	-11.303.588,99
3. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen zur kurzfristigen Finanzdisposition	11.720.000,00	820.000,00
4. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen zur kurzfristigen Finanzdisposition	-945.000,00	-1.960.000,00
5. + Erhaltene Zinsen (inklusive Darlehen Tochtergesellschaften)	14.007.537,94	13.674.290,92
6. + Erhaltene Ausschüttungen	11.865.008,92	21.713.216,12
7. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	27.349.339,82	25.112.604,88

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit:

1. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen (inkl. Agio)	3.791.750,00	9.155.020,00
2. - Auszahlungen für den Rückkauf von Anleihen	-3.704.196,60	0,00
3. - gezahlte Anleihezinsen	-20.717.389,53	-20.641.161,09
4. - Auszahlungen im Zusammenhang mit der Emissionstätigkeit:	-750.995,17	-764.491,59
5. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit:	-21.380.831,30	-12.250.632,68

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.203.301,28	11.032.633,68
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	34.045.174,18	23.012.540,50
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	38.248.475,46	34.045.174,18

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 30.09.2025 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, 01.12.2025

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

Dietmar Schloz
(Geschäftsführer)

Paul Schloz
(Geschäftsführer)

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 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 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 2024 bis zum 30. September 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 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.

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 im Sinne des § 264a HGB 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen 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 Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 2025 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 12. Dezember 2025

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Barac
Wirtschaftsprüfer

van Werden
Wirtschaftsprüfer

