

# KAPITALGEWINN

## asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG – Privatplatzierung – Triple A: bestes Private Placement des Jahres



Anteile an geschlossenen Fonds waren aufgrund der Fondskonzeption (Laufzeit in der Regel über 10 Jahre) und eines fehlenden Nachfragemarktes lange Zeit nur schwer veräußerbar. Verkäufer mussten, um aus der Fondsgesellschaft ausscheiden zu können, mühsam selbst einen Käufer finden, der bereit war, ihren Anteil zu erwerben (zum Beispiel durch Schaltung einer Zeitungsanzeige).

Hier setzen die vorhandenen Zweitmarktkonzepte an, die einem Verkäufer eine schnellere und komfortablere Veräußerung seines Anteils versprechen. Insbesondere wenn in dem jeweiligen Zweitmarkt ständig eine große Anzahl an potentiellen Käufern vorhanden sind, können marktgerechte und angemessene Preise erzielt werden. Die Handelsvolumen im gesamten Zweitmarkt sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen.

Der Preis orientiert sich an Angebot und Nachfrage. Bisher hat sich kein voll funktionstüchtiger Zweitmarkt für alle Anteile gebildet, auch wenn es eine Vielzahl von Versuchen dazu gibt. Mittlerweile gibt es eine Reihe von Plattformen, über die fast alle Anteile geschlossener Fonds (Schiffsfonds, Immobilienfonds, P

private Equity u.v.m.) gehandelt werden können. Dieser Zweitmarkt wird durch diverse Emissionshäuser, Makler und institutionelle Investoren unterhalten. Als Käufer treten private wie auch institutionelle Investoren (z. B. Zweitmarktfonds) auf.

Bahnbrechend in diesem Markt ist der Fonds asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG – Privatplatzierung. Das Management-Team von Dietmar Schloz und Hans-Georg Acker ist sicherlich das erfahrenste aktive Management von geschlossenen Immobilienfonds am Markt.

Ihr Track Record umfasst die erfolgreiche Betreuung von mehr als 70.000 Investoren mit einem Investitionsvolumen von mehr als €2,4 Milliarden.

„asuco“ ist eine Wortschöpfung von „Acker, Schloz und Collegen“. Die Prinzipale und geschäftsführenden Gesellschafter Hans-Georg Acker und Dietmar Schloz waren beide jahrzehntelang in Führungspositionen bei Emissionshäusern der HypoVereinsbank-Gruppe (WealthCap und zuvor H.F.S.) tätig



Gera Arcaden, Westfonds 4



---

## DAS FONDS-KONZEPT:

---

asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG ermöglicht den Anlegern die Beteiligung an der asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG entweder als Direktkommanditist oder als Treugeber über den Treuhandkommanditisten. Zudem besteht die Möglichkeit des Beitritts als Vorzugs-Kommanditist. Die Gesellschaft investiert ihr Fondsvermögen als Dachfonds unter in eine Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds).

Optional kann asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG jeweils bis zu 7 % des Gesellschaftskapitals eines neu aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds erwerben, insgesamt maximal 15 % ihres Gesellschaftskapitals. Die Zielfonds werden mittelbar über einen Treuhandkommanditisten bzw. eine Kapitalgesellschaft oder unmittelbar erworben.

Das Konzept sieht vor, Beteiligungen an mehr als 100 verschiedenen Zielfonds von mehr als zehn Anbietern geschlossener Fonds einzugehen. Die Fondsgesellschaft wird damit plangemäß nach Vollinvestition indirekt an voraussichtlich mehr als 200 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt sein.

Die Beteiligung an den Zielfonds erfolgt mit einer langfristigen Investitionsabsicht. Die erworbenen Beteiligungen an Zielfonds verbleiben bis zu deren Liquidation im Bestand der Fondsgesellschaft und ein Handel findet nicht statt. Daher bedarf eine Weiterveräußerung innerhalb von zehn Jahren der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

---

## DER FONDS IM ÜBERBLICK:

---

<b>Initiator</b>	asuco Fonds GmbH
<b>Fondsbezeichnung</b>	asuco 1 Zweitmarktfonds pro Privatplatzierung
<b>Fondssegment</b>	Immobilienfonds
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Fondskategorie</b>	Dach- und Zweitmarktfonds
<b>Fondsobjekte Prognostizierte</b>	Zweitmarktanteile an geschlossenen Immobilienfonds
<b>Ausschüttungen ansteigend von... auf...</b>	7 % - 8 %
<b>Mindestanlage</b>	250.000 EUR
<b>Einzahlungstermine</b>	100 % nach Beitritt
<b>Laufzeit</b>	22 Jahre

### Laufzeit:

Die Fondsgesellschaft wird für unbestimmte Zeit eingegangen. Das Gesellschaftsverhältnis kann erstmals mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12.2023, nicht jedoch vor Erreichen eines Totalüberschusses, gekündigt werden (Ausnahme Vorzugs-Kommanditkapital: Sonderrecht zur ganz oder teilweisen Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses mit einer Frist von sechs Monaten zum 31.12.2010 sowie zum 31.12.2011).

### Ausschüttungen:

Die Prognoserechnung sieht die Möglichkeit vor, entnahmefähige Ausschüttungen (jeweils bezogen auf den eingezahlten und fälligen Zeichnungsbetrag) zu entnehmen, die von ca. 7 % (für 2012) auf bis zu



ca. 8 % p.a. (für 2031) ansteigen. Im Prognosezeitraum 2012 bis 2031 sind insgesamt bis zu ca. 147 % (Vorzugs-Kommanditkapital) bzw. aufgrund der Planungen zur späteren Fälligkeit der Einzahlungsraten in Höhe von bis zu ca. 142,8 % (reguläres Kommanditkapital) entnahmefähige Ausschüttungen prognostiziert. Bei einem Verkehrswert der Beteiligung von 144,679% in 2031 ergibt sich eine Gesamtverzinsung von 291,679% (Vorzug) bzw. 287,479% (Standard).

### Steuern:

Das Konzept sieht vor, dass Anleger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Damit bestehen Chancen auf steuerfreie Veräußerungsgewinne nach Ablauf der 10jährigen Spekulationsfrist.



### Investoren-Kreis:

Bei asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG – Privatplatzierung handelt es sich um ein Private Placement, das sich an vermögende Privatinvestoren, Stiftungen, Versicherungsgesellschaften etc. wendet. Für langfristig orientierte Investoren aus dieser Zielgruppe ist asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG – Privatplatzierung der Fonds die wohl beste Möglichkeit, indirekt in ein breites Portfolio deutscher Immobilienfonds zu investieren.



### Platzierungsstand:

Zum 30.09.2011 wurden 39.190.000 EUR Kommanditkapital bei Anlegern platziert (hiervon 10.310.000 EUR Vorzugs-Kommanditkapital sowie 28.880.000 EUR reguläres Kommanditkapital). Seit 15.01.2011 besteht keine Möglichkeit mehr, sich am Vorzugs-Kommanditkapital zu beteiligen.

Die Platzierung des regulären Kommanditkapitals endet mit Vollplatzierung des maximalen Zeichnungskapitals, spätestens per 31.12.2011. Bei einer Überzeichnung können Zeichnungen gekürzt werden. Eine vorzeitige Schließung ist nicht möglich.

asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG – Privatplatzierung hat bereits erfolgreich in Immobilien investiert und ist somit kein Blindpool.

Aus dem Zwischenbericht zum Investitionsstand 30.09.2011 ergeben sich folgende Parameter:



- Risikodiversifikation auf 142 Zielfonds mit 275 verschiedenen Immobilien
- Auflösung der ersten Investition bereits mit ca. 194 % Gewinn realisiert
- Durchschnittlicher Vermietungsstand von ca. 97%
- Durchschnittliche Anschaffungskosten betragen ca. 53% des Gesellschaftskapitals
- Durchschnittliche Ausschüttungsrendite liegt bei ca. 6,92%
- Durchschnittlicher Tilgungsgewinn beträgt ca. 4,38%
- Durchschnittlicher Gesamtertrag p.a. 11,30%
- Für 2011 wird eine Ausschüttungserhöhung von 7,0% auf 8,5% erwartet - sofort ab Einzahlung

# Fondsgesellschaft per 30.09.2011

<b>Platzierungsstand</b>	39.190.000 EUR	
<b>Ausschüttung für 2010</b>	Prospekt 7,0 %	Ist 8,5 %
<b>für 2011</b>	7,0 %	8,5 % (Prognose)

## Investitionen in Zielfonds

<b>Anzahl Ankäufe</b>	805	
<b>Initiatoren</b>	31	
<b>Erworbene Zielfonds</b>	142	
<b>Immobilien</b>	275 (davon 1 verkauft)	
<b>Mietverträge</b>	mehr als 6.600	
<b>Mietfläche gesamt</b>	rund 5,4 Mio. qm	
<b>Ø Vermietungsstand</b>	rd. 97 %	
<b>Anschaffungskosten gesamt</b>	29,5 Mio. EUR	
<b>Ø Anschaffungskosten</b>	ca. 53 % vom Nominalkapital	
<b>Ø Innerer Wert</b>	ca. 54 – 72 % vom Nominalkapital	
<b>Gesamtertrag</b>	Prospekt	Ist
<b>Ø Ausschüttungsrendite 2010</b>	7,04 %	6,92 %
<b>Ø Tilgungsgewinn 2010</b>	2,61 %	4,38 %
<b>Summe</b>	9,65 %	11,30 %

## DAS RATING

Das ausgezeichnete Management-Team um Schloz und Acker hat mit asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG – Privatplatzierung das beste Private Placement des Jahres aufgelegt.

Neben dem hervorragenden Management sprechen viele andere Gründe für asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG – Privatplatzierung. So ist die indirekte Investition in deutsche Immobilien an ausgewählten Standorten mit einem hohen Vermietungsstand, zum Teil erheblich unter dem Markt-/Verkehrswert einzigartig. Ebenso einzigartig wie die im Marktvergleich konkurrenzlos geringen weichen Kosten und die erste „echte“ erfolgsabhängige Vergütung durch Beteiligung der asuco auch an unterdurchschnittlicher Performance.

Das Experten-Team von KAPITALGEWINN bewertet konsequenterweise den asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG – Privatplatzierung mit Triple A als bestes Private Placement des Jahres.

