

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

**asuco ZweitmarktZins 09-2019.** Anleger erwerben unmittelbar nachrangige Namensschuldverschreibungen und erhalten damit Ansprüche auf variable Zinsen und Zusatzzinsen, eine Beteiligung am Wertzuwachs der Zielinvestments sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag. Der Emittent investiert das ihm zufließende Nettokapital mittelbar oder unmittelbar i. d. R. am Zweitmarkt oder durch die Teilnahme an Kapitalerhöhungen in Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds (früher geschlossene Fonds) mit Immobilieninvestitionen und sonstige Gesellschaften (Zielfonds). Das Emissionskapital beträgt 50 Mio. €. Der Nominalbetrag jeder ausgegebenen Namensschuldverschreibung beträgt 1.000 €, der Mindestanlagebetrag beträgt 5.000 € (fünf Namensschuldverschreibungen) zzgl. 5 % Agio.



Emittent: **asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG** (Pestalozzistr. 33, 82041 Deisenhofen bzw. Büroanschrift: Keltenring 11, 82041 Oberhaching). Anbieter, Prospektverantwortlicher und Vertrieb: **asuco Vertriebs GmbH** (gleiche Anschrift). Konzeptionär und geschäftsführender Kommanditist des Emittenten: **asuco Geschäftsbesorgungs GmbH** (gleiche Anschrift).

**Unsere Meinung:** ● Seit Gründung 2009 hat sich die asuco-Unternehmensgruppe auf dem Zweitmarkt für Immobilienfonds zum Marktführer entwickelt. Die beiden geschäftsführenden Gesellschafter **Robert List** und **Dietmar Schloz** haben jeweils über 20jährige Erfahrung u. a. in Konzeption und Vertrieb geschlossener Fonds bzw. geschlossener AIF und waren zuvor langjährig in führenden Positionen bei namhaften Produktanbietern tätig. Somit ist das Know-how bei der Anbieterin vorhanden ● Unter dem Namen asuco wurden seit 2010 bislang fünf Zweitmarktfonds mit einem Volumen von mehr als 320 Mio. € bei rd. 4.300 Anlegern sowie Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nominalkapital von über 200 Mio. € bei über 4.000 Anlegern (Gläubigern) platziert, so dass auch hier langjährige Erfahrung vorliegt ● Der Prospekt enthält eine Kurzform der Leistungsbilanz für die Jahre 2010 bis 2017 samt der Prognose für 2018. Diese belegt, dass die Zahlungen an die Anleger die kumulierten Planwerte in diesem Zeitraum teils erheblich übertroffen haben. Am 28.03.2019 informierte asuco zudem über die aktuelle Entwicklung und die erfolgten Zahlungen für 2018:

++ Die Zinszahlungen für die Namensschuldverschreibungen lagen in Abhängigkeit der jeweiligen Serie für 2018 zwischen 4,98 % bis 5,50 % und kumuliert inklusive der gebildeten Rückzahlungsreserve allesamt über den Prognosewerten. Zudem weisen die Namensschuldverschreibungen einen durchschnittlichen Wertzuwachs für 2018 von 4,29 % aus ++ Auch die bis 2016 platzierten Zweitmarktfonds schütten für 2018 attraktive Erträge zwischen 5,75 % bis 9,25 % aus. Und auch für diese Fonds liegen allesamt die kumulierten Ausschüttungen teils erheblich über den Planwerten und der Net Asset Value der Beteiligung je nach Fonds zwischen 107 % bis hin zu 137 % des Nominalkapitalwertes. Diese bisherigen Ergebnisse dokumentieren die Qualität der Vergangeheitsangebote eindrucksvoll ● Auch künftig werden weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen zur Zeichnung angeboten. Damit sich die verschiedenen Namensschuldverschreibungen bzgl. der Zins-, Zusatzzins- und Rückzahlungen bei Fälligkeit nicht gegenseitig beeinflussen, wird für jede Serie ein eigener sog. 'Zinstopf' gebildet. Der Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen jeder Serie wird zum

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt-intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

Ende eines Geschäftsjahres festgestellt, so dass die Verwässerung eingetretener Wertsteigerungen bzw. Wertverluste der Zielinvestments durch 'Einfrieren' der Wertveränderung verhindert wird ● Der Emissionserlös wird verwendet, um am Zweitmarkt Anteile an i. d. R. bereits geschlossenen (alternativen Investment-)Immobilienfonds oder, wenn sich im Einzelfall entsprechende Opportunitäten bieten, direkt Immobilien zu erwerben sowie zur Gewährung von Gesellschafterdarlehen an 100%ige Tochtergesellschaften des Emittenten und/oder Zielfonds ● Zum 27.02.2019 war der Emittent inkl. der 100%igen Tochtergesellschaften an 237 verschiedenen Zielfonds von 52 Anbietern mit Anschaffungskosten von rund 161 Mio. € beteiligt. Er ist damit an der Entwicklung von 372 Immobilien verschiedener Nutzungsarten mittelbar beteiligt. Diese weisen einen durchschnittlichen gewichteten Vermietungsstand von ca. 98 % auf. Aufgeteilt nach Nutzungsarten erfolgte bislang eine Investition in den Bereichen Handel (52 %), Spezialimmobilien wie Hotel, Logistik, Senioren-Pflegeheime (18 %), Büro (17 %), Sonstige wie z. B. Lager und Nebenflächen (10 %) sowie Wohnen (3 %). Somit handelt es sich um einen Semi-Blindpool – mit bereits sehr breiter Risikostreuung ● Der anhaltende Immobilienboom ist auch an der Preisentwicklung im Zweitmarkt nicht vorbeigegangen. Bei vielen Fonds sind die Kaufpreise an der Zweitmarktbörse mittlerweile übersteuert. Daher sind bewertungsrelevante und historische Daten aus Verkaufsprospekten und Geschäftsberichten sowie eine fundierte Einschätzung der Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements notwendig. asuco verfügt über eine Datenbank, in der Geschäftsprozesse wie die Abgabe von Kaufangeboten, die Ankaufabwicklung, Fondsbewertung und Fondsmanagement integriert sind. So können laut Anbieter für ca. 500 Fonds sofort Kaufangebote abgegeben werden. Rasche Angebotserstellung und professionelle Kaufabwicklung sind wesentliche Wettbewerbsvorteile des erfahrenen Anbieters beim Zugang zu Zweitmarktanteilen, da neben dem Preis, die Qualität der Abwicklung ein wichtiger Aspekt für den Verkäufer darstellt. Zudem bietet sich auch über die Vielzahl der bereits realisierten Fondsbeteiligungen ein deutlich besserer Marktzugang ● Die üblichen Nachteile von nachrangigen Namensschuldverschreibungen werden beim vorliegenden Angebot erheblich eingegrenzt: Es ist bspw. ausdrücklich geregelt, dass die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen bzw. Zinszahlungen erlaubt ist. Somit ist das Risiko überschaubar und der Nachrang wirtschaft-

lich ohne wesentliche Bedeutung. Darüber hinaus erhalten die Anleger einen jährlichen Geschäftsbericht, der u. a. einen geprüften Jahresabschluss, eine Bestandsanalyse und eine Liquiditätsvorschau umfasst. Auch ist alle drei Jahre eine Informationsveranstaltung geplant, so dass die Anleger damit in punkto Transparenz einem Fondsanleger gleichgestellt sind ● Die Laufzeit beträgt voraussichtlich zehn Jahre (bis 30.09.2029) zzgl. einer Verlängerungsoption um 1 x 2 Jahre. Einer daran anschließenden Verlängerungsoption von 8 x 1 Jahr können die Anleger jeweils individuell widersprechen. Die Namensschuldverschreibungen sind mit variablen Zinszahlungen von bis zu 5,5 % p. a. sowie Zusatzzinsen von bis zu 4,5 % p. a. ausgestattet. Durch die besondere Struktur der Namensschuldverschreibung partizipieren die Anleger zu 100 % damit an den laufenden Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie an dem Wertzuwachs der Zielinvestments auf einen Maximalbetrag von 10 % p. a. gedeckelt ● Auch im Falle eines kurzfristigen Kapitalbedarfs bleiben Anleger mit den Namensschuldverschreibungen liquide. asuco hat die Namensschuldverschreibungen in allen ZweitmarktZins-Serien mit einem Rückkaufangebot über die 100%ige Tochtergesellschaft **asuco pro GmbH** für Anleger in Sondersituationen wie z. B. Arbeitslosigkeit, Insolvenz, Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit oder bei Überschreiten des 80. Lebensjahres ausgestattet. So ist die Wiederveräußerbarkeit bei entsprechendem Bedarf für die Anleger möglich ● Bei einem Emissionskapital von 50 Mio. € zzgl. Agio ergibt sich ein Gesamtvolumen von 52,5 Mio. €. Auf die Anschaffungskosten der Zielinvestments inkl. fremder Erwerbsnebenkosten entfallen 45,8 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von ca. 91,6 % des Nominalbetrags, so dass die Weichkostenbelastung vertretbar ist. Während der Laufzeit fallen in hohem Maße erfolgsabhängige jährliche laufende Kosten von (im mittleren Szenario) insgesamt ca. 0,58 % an, die vergleichsweise günstig sind ● Die Prognoserechnung sieht gemäß mittlerem Szenario Zinsen und Zusatzzinsen von ca. 4,9 % p. a. von 2020 bis 2028 vor, sowie ca. 31,7 % in 2029, bezogen auf den Nominalbetrag. Hier liegt eine Ausschüttungsrendite von 6,0 % p. a. und ein prognostizierter Tilgungsgewinn von 3,5 % p. a. zugrunde. Insgesamt beläuft sich die Summe der Zins- und Zusatzzinszahlungen während des Prognosezeitraums auf ca. 76 % des Nominalbetrags, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der verantwortlichen Personen im Bereich Immobilieninvestments, der bisher erzielten attraktiven Ergebnisse sowie der extrem breiten Risikostreuung ist das Angebot zur Beimischung gut geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)