

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

'k-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. **Denn:** Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten läßt. Formelle Fehler sind ggf. leicht zu reparieren, nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit dagegen so gut wie nie! – Heute im Check:

asuco 2 Zweitmarktfonds. Beteiligung an einer KG, die sich zusammen mit vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren an einem Dachfonds beteiligt, der überwiegend in Beteiligungen an einer Vielzahl von geschlossenen Immobilienfonds durch den Kauf auf dem Zweitmarkt investiert. Darüber hinaus kann der Dachfonds bis zu 10 % in REITs und maximal 15 % seines Kapitals in neu aufgelegte, geschlossene Immobilienfonds investieren. Das in voller Höhe durch Eigenmittel zu finanzierende Investitionsvolumen der Fonds-KG ist mit 31,51 Mio. € geplant (inkl. Agio); die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **asuco 2 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG** (Pestalozzistr. 33, 82041 Deisenhofen). Anbieter und Vertriebsgesellschaft: **asuco Vertriebs GmbH** (gleiche Anschrift). Prospektherausgeber und geschäftsführender Kommanditist: **asuco Geschäftsbesorgungs GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **asuco Treuhand GmbH** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Da die Anbieterin im vergangenen Jahr gegründet wurde und ihren ersten Publikumsfonds herausgibt, kann deren eigene Leistungsfähigkeit naturgemäß noch nicht beurteilt werden. Die geschäftsführenden Gesellschafter (**Hans-Georg Acker** und **Dietmar Schloz**) verfügen jeweils über mehr als 20jährige Erfahrung im Bereich geschlossener Fonds (u. a. **H.F.S.** und **WealthCap**) und insbesondere im Marktsegment Zweitmarktfonds, so daß das erforderliche Know-how vorhanden ist ● Auf der Ebene des Dachfonds beträgt das geplante Kommanditkapital ca. 100 Mio. €. Es ist beabsichtigt, daß Beteiligungen an mehr als 100 verschiedenen Zielfonds erworben werden, die voraussichtlich an mehr als 200 Immobilien verschiedener Nutzungsarten (insbesondere inländische Gewerbeimmobilien) beteiligt sind. Somit ist eine sehr breite Risikostreuung geplant. Zusätzlich ist eine Fremdkapitalaufnahme auf Ebene des Dachfonds in Höhe von bis zu 30 % des Gesellschaftskapitals möglich, jedoch noch nicht vertraglich fixiert ● Der Dachfonds hat bereits Beteiligungen an knapp 30 Immobilienfonds (u. a. von **AXA**, **DB**, **H.F.S.** und **Real I.S.**) zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten) in Höhe von ca. 2,3 Mio. € erworben. Die Anschaffungskosten betragen durchschnittlich ca. 70 % des Gesellschaftskapitals bei einer Ausschüttungsrendite für 2010 in Höhe von 8,16 % der Anschaffungskosten und einem Tilgungsgewinn 2008 in Höhe von 2,42 % der Anschaffungskosten. Auch wenn das Volumen des Bestandsportfolios im Vergleich zum geplanten Gesamtvolumen noch sehr gering ist und überwiegend Blind-Pool-Risiken bestehen, verdeutlicht dieses Initialportfolio, daß die Zugriffsmöglichkeiten zu lukrativen Beteiligungen vorhanden sind. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen der geschäftsführenden Gesellschafter und der breiten Risikostreuung, die dazu führt, daß die einzelne Fondsbeteiligung von untergeordneter Bedeutung ist, sind die Blind-Pool-Risiken vertretbar ● Die Weichkostenbelastung in der Investitionsphase liegt im normalen Bereich. Insbesondere bei einer erfolgsabhängigen Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten erfolgt eine faire Risikoteilung, da dieser nicht nur eine erfolgsabhängige Vergütung erhält, sondern sich diese auch reduziert, wenn der durchschnittliche Ertrag von 4,5 % p. a. pro Zielfonds unterschritten

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

...für das vertrauliche Gespräch

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Rechtsanwalt Carsten Nilles, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

Kapital-markt intern Kapital-markt in

k-mi'-PC 10/10 S. 2

wird ● Die Prämissen der langfristigen "Prognoserechnung" sind vertretbar. Auf Ebene der Fonds-KG wird anfänglich mit Einnahmen aus dem Dachfonds in Höhe von 7 % p. a. der Anschaffungskosten kalkuliert, die bis 2031 auf 7,75 % ansteigen sollen. Die Ausschüttungen/Entnahmen betragen anfänglich 6 % des Zeichnungsbetrages ● Als "Anlageerfolg" wird bis 2031 ein Liquiditätsrückfluß nach Steuern in Höhe von ca. 240 % des Zeichnungsbetrages prognostiziert (30 %ige Steuerbelastung), der zu einer Rendite-kennziffer gemäß IRR nach Steuern in Höhe von 5,7 % p. a. führt, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind. Dabei wird unterstellt, daß ein Veräußerungsfaktor in Höhe des 13,5fachen der prognostizierten Einnahmen aus dem Dachfonds erreicht wird zzgl. einem Tilgungsgewinn der Ziel-fonds von 2,61 % p. a. Zu beachten ist insbesondere, daß der Dachfonds lediglich geringfügige Minder-heitsbeteiligungen an den Zielfonds erwirbt und bei einer Veräußerung der Immobilien durch die Ziel-fonds innerhalb von zehn Jahren steuerpflichtige Veräußerungsgewinne anfallen würden.

'k-mi'-Fazit: Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der verantwortlichen Personen und der sehr breiten Risikostreuung ist das Angebot zur Beimischung sehr gut geeignet.



In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuer-tip finanz-tip
kapital-markt intern
GmbH intern Bank intern
steuerberater intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Augenoptik Autos Mägen Uhrschaltungen Apotheke Installation DFB
Tankstelle Schmeck Elektronik Sanitär/Heizung Fachhandel
H&M Fachhandel Biers- Fachhandel Sport Elektro
Eisenwaren Garten Young Fashion Schuh- Fachhandel Foto- Fachhandel Möbel
Werkzeuge Garten Jugend/Sparsparenne Fachhandel Foto- Fachhandel Kosmetik
Parfümerie
Wäsche Mitter Woll- Stoffe
Handarbeiten Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen (USA)
inside track (USA)