

# asuco 4 - Zweitmarktfonds pro

## Beteiligungsangebot

### **Anbieter:**

Anbieter des Beteiligungsangebotes ist die asuco Vertriebs GmbH, die zur asuco-Unternehmensgruppe gehört.

### **Beteiligung:**

Investoren beteiligen sich wahlweise mittelbar über den Treuhandkommanditisten oder als Direktkommanditisten am Fonds.

### **Mindesteinlage:**

250.000 Euro plus 3 Prozent Agio. 40 Prozent der Nominaleinlage und das komplette Agio sind im Zuge des Beitritts einzuzahlen. Je 30 Prozent werden zu 2 späteren Terminen mit 2-monatiger Vorlaufzeit abgerufen, frühestens Ende 2013 und Mitte 2014. Es besteht die Möglichkeit der sofortigen Volleinzahlung der Einlage mit taggenauem Ausschüttungsanspruch von 5,5 Prozent bis Ende 2013.

### **Investitionskonzept:**

Die Beteiligungsgesellschaft erwirbt als Dachfonds auf dem Zweitmarkt Anteile an Geschlossenen Fonds, die in deutsche Gewerbeimmobilien investieren. Bis zu 15 Prozent des Kapitals können auch in neu aufgelegte Fonds investiert werden. Insgesamt sollen Beteiligungen an 200 verschiedenen Zielfonds von ca. 40 Anbietern erworben werden. Diese sollen zusammen mehr als 350 Immobilien verschiedener Nutzungsarten an gestreuten Standorten halten. Die Beteiligungen sollen bis zu ihrer Liquidation im Dachfonds verbleiben. Es erfolgt kein Handel mit den Beteiligungen. Der Prospekt enthält Investitionskriterien für die Investments.

### **Finanzierung:**

Der Fonds finanziert sich nur aus Eigenkapital. Das maximale Zeichnungskapital beträgt 100 Millionen Euro (plus Agio). Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung oder spätestens Mitte 2016. Auf Ebene der Zielfonds sind die Immobilien üblicherweise auch unter Einsatz von Fremdkapital finanziert worden.

### **Investition:**

Bis Ende 2013 sollen 92,7 Prozent des Fondskapitals (inkl. Agio) für den Erwerb der Zielfonds-Beteiligungen und anfallende fremde Erwerbsnebenkosten entfallen. Der Rest ist für fondsbedingte Kosten eingeplant.

### **Laufzeit und Kündigung:**

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit

errichtet. Eine ordentliche Kündigung ist erstmals per Ende 2025 möglich (nicht jedoch vor Erreichen eines steuerlichen Totalüberschusses). Das Auseinandersetzungsguthaben bemisst sich nach dem Verkehrswert der Beteiligung. In der Prospektprognose wird davon ausgegangen, dass der Fonds 2033 aufgelöst wird.

### **Ergebnisprognose:**

Die geplanten Ausschüttungen betragen von 2014 bis 2024 jeweils 7,0 Prozent p. a. Von 2025 bis 2030 werden 7,25 Prozent p. a. kalkuliert und von 2031 bis 2033 jeweils 7,5 Prozent p. a. Der prognostizierte Liquidationserlös im Jahr 2033 liegt bei knapp 142 Prozent der Nominaleinlage. Es wird ein Frühzeichnerbonus von 5,5 Prozent p. a. auf den vor Ende 2013 eingezahlten Kapitalanteil gewährt.

### **Steuerliche Konstellation:**

Anleger erzielen planmäßig steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Nach Ablauf der Spekulationsfrist (10 Jahre nach dem Beitritt) sind die Veräußerungserlöse somit nach aktuellem Stand steuerfrei.

### **Sonstiges:**

Der Treuhandkommanditist gehört zur asuco-Gruppe. Er beauftragt (auf eigene Rechnung) eine erfahrene externe Treuhandgesellschaft (Sachsen-Fonds Treuhand GmbH). Es erfolgt keine externe Mittelverwendungskontrolle. Die asuco-Gruppe erhält eine erfolgsabhängige Vergütung. Bei unerwartet niedrigen Ergebnissen der Zielfonds erfolgt eine Reduzierung der Vergütungen.

### **Zielgruppe:**

Das Private Placement wurde für vermögende private Großanleger, institutionelle Investoren, Stiftungen etc. konzipiert und dient zugleich als Investitionsvehikel für asuco-Publikumsfonds. Bei sehr niedrigen Kosten ermöglicht der Fonds eine (mittelbar) sehr breit gestreute Investition in deutsche Gewerbeimmobilien.

### **Anbieter:**

asuco Vertriebs GmbH  
Thomas-Dehler-Straße 18  
81737 München  
Tel. 0 89 - 4 90 26 87 - 0  
Fax 0 89 - 4 90 26 87 - 29  
E-Mail: info@asuco.de  
Internet: www.asuco.de

## Zusammenfassendes Ergebnis

Die asuco-Gruppe wurde zwar erst 2009 gegründet, das Management verfügt aber über langjährige Erfahrung im Bereich der Zweitmarktfonds. Die Ergebnisse der beiden Vorläuferfonds liegen deutlich über den prospektierten Werten. Der vorliegende Fonds investiert in - primär auf dem Zweitmarkt zu erwerbende - Zielfonds und erwirbt damit planmäßig Beteiligungen an einer Vielzahl von Immobilien mit verschiedenen Mietern, Nutzungsarten, Standorten etc. Das Vergütungssystem ist innovativ und fair. Sofern die Ergebnisse der Zielfonds unbefriedigend ausfallen sollten, erfolgt eine Kürzung der Managementprämie. Die Initialkosten des Fonds wurden äußerst zurückhaltend angesetzt. Das Beteiligungsangebot lässt attraktive Ergebnisse erwarten und bietet voraussichtlich zugleich eine sehr breite Risikostreuung. Insgesamt eignet sich der Fonds daher sehr gut für private und institutionelle Großanleger, die langfristig investieren möchten.

## Gesamturteil:



### Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgsnachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

## Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

**Initiator:** Relativ junger Initiator, dessen Management allerdings über kaum zu übertrumpfende Erfahrung im Segment der Immobilien-Zweitmarktfonds verfügt. Guter Verlauf der Vorläuferfonds - erfolgreiche Konzeptumsetzung und über Plan liegende Ergebnisse. Nachgewiesener Zugang zu geeigneten Fondsanteilen.

**Investition und Finanzierung:** Erwerb von Anteilen deutscher Immobilienfonds auf dem Zweitmarkt (bisher bereits 5,5 Millionen Euro investiert). Fonds bündelt Einlagen von privaten und institutionellen Großanlegern mit denen von asuco-Publikumsfonds. Reiner Eigenkapital-Fonds (Fremdkapital nur auf Zielfonds-Ebene).

**Erfolgsperspektiven:** Bisherige Ergebnisse des vergleichbaren Vorläuferfonds lassen auch für vorliegenden Fonds attraktive Rendite erwarten. Sehr breite Risikostreuung: Zahlreiche Immobilien, Standorte, Nutzungsarten, Mieter, verschiedene Zielfonds-Emittenten etc. (dadurch starke Sicherheitskomponente).

**Sonstiges:** Stark erfolgsabhängige Vergütungen für das Management (inkl. Malus-Regelung bei unbefriedigenden Ergebnissen der Zielfonds). Langfristiges Investment. Sehr niedrige Fondskosten. Keine externe Mittelverwendungskontrolle. Frühzeichnerbonus von 5,5 Prozent p. a.

**Mögliche Risikofaktoren:** Blind-Pool-Risiko (aber geeignete Investitionskriterien und gut gelungene Portfolio-Zusammensetzung bei Vorläuferfonds). Keine Platzierungsgarantie. Fremdfinanzierungs-Risiken auf Zielfonds-Ebene. Schlüsselpersonenrisiko (nur in Investitionsphase relevant). Grundsätzliche steuerliche Risiken.

### Sehr kompetenter Anbieter:

Auch wenn die asuco-Gruppe erst 2009 gegründet wurde, verfügt das Management-Team über langjährige Markterfahrung, da es zuvor bereits nahezu geschlossen für ein führendes deutsches Emissionshaus mit Banken-hintergrund tätig war. In diesem Zusammenhang waren die geschäftsführenden Gesellschafter Hans-Georg Acker und Dietmar Schloz bereits 1996 verantwortlich für die Konzeption des ersten initiatorenübergreifenden Zweitmarktfonds in Deutschland. Da sie das Segment seitdem durchgehend aktiv begleiten und gemeinsam mit ihren Mitarbeitern bereits kumuliert ein Volumen von mehr als 440 Millionen Euro investiert haben, ist die asuco-Gruppe unzweifelhaft der erfahrenste Anbieter im Marktsegment. Insofern erscheint es konsequent, dass sich asuco ausschließlich auf Zweitmarktfonds konzentriert. Die beiden ersten Fonds der asuco-Gruppe, ein Dachfonds als Private Placement (asuco 1, vergleichbar mit dem vorliegenden Dachfonds) und ein Publikumsfonds, der in den Dachfonds investiert, sind bislang deutlich über Plan verlaufen.

### Außerordentlich gut gelungene Umsetzung des Investitionskonzeptes beim Vorläuferfonds:

Der vorliegende Fonds hat bislang (Stand 31. Juli 2012) 6 Zielfonds-Anteile mit einem Investitionsvolumen von ca. 5,5 Millionen Euro erworben. Neben einer Ausschüttungsrendite von 6,44 Prozent p. a. erfolgte durch

den Kapitaldienst der Zielfonds ein zusätzlicher Tilgungsgewinn von 3,84 Prozent p. a. Gemäß den Investitionskriterien sollen Anteile an Zielfonds erworben werden, die überwiegend inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungs-fähigen Standorten mit hohem Vermietungsstand halten. Weitere Anforderungen betreffen die steuerliche Konstellation, das Vertragswerk der Zielfonds und Höchstgrenzen für einzelne Zielfonds-Investitionen. Bis zu 15 Prozent des Dachfonds-Kapitals können auch in neu aufgelegte Fonds investiert werden. Das aktuelle Beteiligungsangebot ist vergleichbar mit dem 2009 aufgelegten Dachfonds asuco 1, der ebenfalls als Private Placement konzipiert war und die Einlagen externer Großanleger mit denen eines asuco-Publikumsfonds bündelte. Bis Ende Februar 2012 hatte er knapp 50 Millionen Euro investiert und hielt Beteiligungen an 179 Zielfonds von 39 verschiedenen Anbietern. Den Schwerpunkt bildeten Beteiligungsangebote führender, großer Emissionshäuser. Mittelbar wurden Anteile an mehr als 300 verschiedenen Immobilien an geeigneten Standorten mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Mietern, Mietvertrags-Restlaufzeiten etc. gehalten. Die durchschnittlichen Anschaffungskosten der Zielfonds-Beteiligungen (inkl. Erwerbsnebenkosten) lagen bei 53 Prozent des Nominalwertes und betragen damit nur ca. die Hälfte der ursprünglichen Einstandspreise der Erstzeichner. Dieser Preisvorteil hat

sich 2011 in einer entsprechend attraktiven Portfoliorendite niedergeschlagen. Auch für den vorliegenden Fonds kann erwartet werden, dass er dank des nachgewiesenen Zugangs zu geeigneten Zweitmarkt-Anteilen und des stimmigen Investitionskonzeptes ein dem Vorgängerfonds vergleichbar attraktives und sehr breit gestreutes Zielfonds- bzw. Immobilienportfolio aufbaut.

### Erfolgsabhängige Vergütungen:

Die asuco-Gruppe erhält eine laufende Vergütung von 2 Prozent der jährlichen Einnahmen des Fonds. Sofern die Zielfonds-Ergebnisse während der Beteiligungsdauer im Durchschnitt mehr als 7 Prozent p. a. betragen, wird zusätzlich eine Erfolgsprämie von 15 Prozent der Mehrerträge ausgezahlt. Falls die Erträge aus einem Zielfonds weniger als 4,5 Prozent p. a. betragen, erfolgt aber auch eine entsprechende Kürzung der Vergütungen. Dadurch bestehen gleichgerichtete Interessen zwischen den Investoren und dem Management.

### Sonstiges

Durch die voraussichtlich sehr breite Risikostreuung eignet sich die Beteiligung für Großanleger, die keine erhöhten Risiken eingehen möchten. Das steuerliche Konzept wurde durch die steuerlichen Festsetzungen der Vorläuferfonds für 2010 bestätigt. Zur Optimierung der Verzinsungen aus den Liquiditätsreserven ist die Installation eines Cash-Management-Systems innerhalb der Fonds der asuco-Gruppe vorgesehen.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: [info@invest-report.de](mailto:info@invest-report.de)

Internet: [www.invest-report.de](http://www.invest-report.de)

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.