

asuco 1 - Zweitmarktfonds pro

Das Beteiligungsangebot

Anbieter:

Anbieter des Beteiligungsangebotes ist die asuco Vertriebs GmbH, München, eine Gesellschaft der asuco-Unternehmensgruppe.

Beteiligung:

Investoren können sich als Direktkommanditisten oder über den Treuhänder am Fonds beteiligen. Es sind Beteiligungen am "regulären Kommanditkapital" und am "Vorzugs-Kommanditkapital" (das auf 15 Prozent des Gesamt-Kommanditkapitals begrenzt ist) möglich.

Mindesteinlage:

250.000 Euro plus 5 Prozent Agio. Einzahlung "reguläres Kommanditkapital": 20 Prozent der Nominaleinlage plus Agio beim Beitritt, der Rest nach Abruf. Einzahlung "Vorzugs-Kommanditkapital": Volle Nominaleinlage plus Agio im Zuge des Beitritts.

Investitionskonzept:

Planmäßig erwirbt der Fonds Anteile an mehr als 100 deutschen Immobilienfonds von mindestens 10 Emissionären auf dem Zweitmarkt. Dadurch soll mittelbar in mehr als 200 Immobilien an verschiedenen Standorten und mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Mietern investiert werden. Im Prospekt werden Investitionskriterien definiert. Zum Bewertungsstichtag hatte der Fonds bereits Beteiligungen an 26 Zielfonds mit einem Investitionsvolumen von knapp 2,3 Millionen Euro (inkl. Erwerbsnebenkosten) erworben.

Finanzierung:

Bis zu rund 105 Millionen Euro Kommanditkapital (inkl. Agio) stehen zur Platzierung zur Verfügung. Auf diese Summe können zusätzlich bis zu 30 Prozent Fremdkapital aufgenommen werden. Die Schließung des Fonds erfolgt spätestens Ende 2011.

Investition:

Im Investitionsplan wird von einem Platzierungskapital von ca. 105 Millionen Euro (inkl. Agio) und einem positiven Bewirtschaftungsergebnis von 0,3 Prozent der Einlagen bis Ende 2011 ausgegangen. Bezogen auf das Eigenkapital inkl. Agio entfallen ca. 92,5 Prozent auf Zielfondsinvestitionen (inkl. Erwerbsnebenkosten) und der Rest auf fondsbedingte Kosten (insbesondere Eigenkapitalvermittlung/Agio). Die Kosten fallen im Wesentlichen proportional zum Kommanditkapital an. Die bereits getätigten Investitionen wurden durch Schuldverschreibungen finanziert.

Laufzeit und Kündigung:

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine ordentliche Kündigung zu 100 Prozent des Verkehrswertes ist erstmals per Ende 2023 möglich. Das Vorzugs-Kommanditkapital bietet zwei zusätzliche Kündigungsmöglichkeiten zu 100 Prozent des Nominalwertes zum 31. Dezember 2010 und 2011.

Ergebnisprognose:

Die Prognoserechnung des Fonds ist bis 2031 angelegt. Ausschüttungen sind ab 2012 vorgesehen. Anfangs werden 7,0 Prozent p. a. der Nominaleinlage kalkuliert. Von 2016 bis 2023 werden 7,25 Prozent p. a. kalkuliert. Zwischen 2024 und 2031 steigen die geplanten Ausschüttungen von 7,5 Prozent p. a. auf bis zu 8,0 Prozent p. a. (2031) an.

Steuerliche Konstellation:

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

Sonstiges:

Der Treuhandkommanditist gehört zur asuco-Gruppe. Die Aufgaben bezüglich der Anlegerverwaltung werden jedoch laut Prospekt auf die SachsenFonds Treuhand GmbH, München, übertragen. Eine externe Mittelverwendungskontrolle erfolgt nicht. Die Vergütung der asuco-Gruppe erfolgt nach einem stark erfolgsabhängigen Modell.

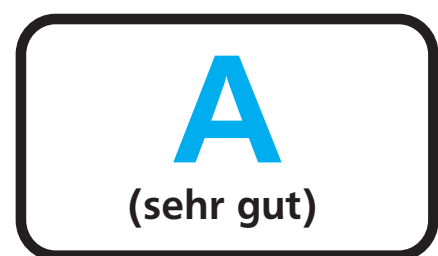
Zielgruppe:

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Private Placement, das sich an vermögende Privatinvestoren, Stiftungen, Versicherungsgesellschaften etc. wendet. Für langfristig ausgerichtete Großinvestoren bietet der Fonds eine ausgezeichnete Möglichkeit, indirekt in ein sehr breit gestreutes Portfolio deutscher Immobilienfonds zu investieren.

Zusammenfassendes Ergebnis

Auch wenn die asuco-Gruppe erst 2009 gegründet wurde, verfügen die Geschäftsführer über langjährige, umfassende Markterfahrung im Bereich der geschlossenen Fonds und zählen auch zu den deutschen Zweitmarktfonds-Pionieren. Insofern erscheint es nachvollziehbar, dass das erste asuco-Beteiligungsangebot ebenfalls in ein - in mehrerlei Hinsicht - breit gestreutes Zweitmarktportfolio geschlossener deutscher Immobilienfonds investiert. Der Fonds wurde als Private Placement für Großinvestoren konzipiert und zeichnet sich durch außergewöhnlich niedrig angesetzte Fondskosten aus. Bislang wurden 26 Zielfonds-Beteiligungen erworben, die insgesamt sehr lukrativ erscheinen. Die aktuellen Zweitmarktkurse bieten günstige Investitionsmöglichkeiten. Durch ein innovatives Vergütungsmodell wird das Management auch wirtschaftlich in die Verantwortung genommen. Die Beteiligung ist solide konzipiert und sehr gut als Investitionsvehikel für große Vermögen geeignet.

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 Erfolgswachstums im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Der 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

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: Neues Emissionshaus mit sehr kompetenten und gut vernetzten Geschäftsführern sowie weiteren erfahrenen Mitarbeitern. Umfassende Zweitmarkt-Expertise der Geschäftsführung seit 1996. Einbindung geeigneter Fachpartner für die Fondsverwaltung und die Kursermittlung der Zweitmarktanteile.

Investition und Finanzierung: Keine Platzierungsgarantie (Erreichen eines adäquaten Platzierungsvolumens ist aber zu erwarten). Finanzierung aus Eigenkapital (und evtl. zu einem angemessenen Teil aus Darlehen). Blind Pool, aber geeignete Investitionskriterien und bereits attraktives Portfolio mit 26 Zielfonds-Beteiligungen.

Erfolgsperspektiven: Sinnvolles Investitionskonzept. Sehr breite Risikostreuung in mehrerer Hinsicht. Günstige Marktphase für den Anteilserwerb. Gut ausgewähltes und renditestarkes Anfangsportfolio. Langfristig konzipierte Beteiligung. Außerordentlich niedrige fondsbedingte Kosten (dadurch erhöhte Ergebnisprospektiven).

Sonstiges: Innovatives Vergütungsmodell mit erheblicher Gebühren-Rückerstattung bei unterdurchschnittlichem Erfolg. Langfristig angelegte Beteiligung. 2 mögliche Beteiligungsformen (Unterschiede bzgl. der Einzahlung der Einlagen und der Kündigungsmöglichkeiten). Frühzeichnerbonus von 7,0 Prozent p. a. ab der Einzahlung.

Mögliche Risikofaktoren: Beteiligung erfordert Vertrauen in die asuco-Gruppe (dies erscheint aber gerechtfertigt). Liquiditätsvorbehalt bzgl. der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bei Kündigung. Grundsätzliches Risiko der steuerlichen Anerkennung. Wettbewerb um Fondsanteile durch andere Zweitmarktfonds.

Neu gegründetes Emissionshaus mit erfahrenem Management:

Die asuco-Gruppe wurde 2009 gegründet. Der Name "asuco" leitet sich von "Acker, Schloz und Collegen" ab. Die Gründer und geschäftsführenden Gesellschafter Hans-Georg Acker und Dietmar Schloz waren beide langjährig in Führungspositionen bei Emissionshäusern der HypoVereinsbank-Gruppe (WealthCap und zuvor H.F.S.) tätig. Sie sind dem Verfasser der vorliegenden Bewertung seit rund 15 Jahren aus zahlreichen Analysegesprächen zu geschlossenen Fonds als vertrauenswürdig und kompetent bekannt. Beide waren auch bereits maßgeblich für die Auflage des ersten deutschen initiatorenübergreifenden Zweitmarktfonds im Jahr 1996 verantwortlich und zählen damit zu den deutschen Pionieren in diesem Bereich. Durch die langjährige Begleitung des Zweitmarkt-Segments besteht fundiertes Know-how, das auch dem vorliegenden Fonds für Großanleger zu Gute kommt. Neben diesem Private Placement wurde auch ein zweites, als Publikumsfonds konzipiertes, Beteiligungsangebot aufgelegt. Dieser Fonds investiert - wie ein Großinvestor - in den vorliegenden Fonds und nutzt ihn als Dachfonds. Durch diese Konstruktion wurden Interessenkonflikte ausgegrenzt, da die beiden Fonds nicht als Erwerber auf dem Zweitmarkt konkurrieren. Angesichts der großen Zweitmarkt-Expertise und der guten Vernetzung im Markt verdient das asuco-Management einen sehr hohen Vertrauensvorschluss.

Erfahrene Projektpartner:

Mit der Sachsen-Fonds Treuhand GmbH wurde eine durch die Tätigkeit für das Emissionshaus SachsenFonds sehr erfahrene Gesellschaft als Dienstleister im Bereich der Fonds- und Anlegerverwaltung eingebunden. Für die Kursermittlung der Fondsanteile hat die asuco-Gruppe eine Zusammenarbeit mit der Fondsbörse Deutschland, der führenden Handelsplattform für Zweitmarktanteile, vereinbart. Insgesamt wird der Fonds damit von qualifizierten Partnern begleitet.

Sinnvolle Investitionskriterien:

In den Investitionskriterien ist vorgesehen, dass die Zielfonds die Rechtsform einer KG bzw. GmbH & Co. KG haben und überwiegend in inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten mit hohem Vermietungsstand investieren. Sofern die Investitionen in einzelne Zielfonds die Grenze von einer Million Euro überschreiten, darf der Ankaukurs nicht über der von der Fondsbörse Deutschland ermittelten Preisspanne liegen. Daneben wurden betragliche und prozentuale Höchstgrenzen für die Zielfonds-Beteiligungen festgeschrieben. Bis zu 7 Prozent des Dachfonds-Kapitals können in neu aufgelegte Immobilienfonds investiert werden und bis zu 10 Prozent in REITs (Immobilien-Aktiengesellschaften). Die Investitionskriterien sind relativ weit gefasst. Dies erfordert einen - angesichts der Markterfahrung durchaus berechtigten - Vertrauensvorschluss in das Management, gewährleistet andererseits aber auch

einen ausreichenden Freiraum, um günstige Investitionsgelegenheiten flexibel nutzen zu können. Im bisherigen Portfolio wurden die 26 Zielfonds-Beteiligungen zu durchschnittlich 70 Prozent des Nominalwertes erworben. Bei einem Gesamt-Vermietungsstand der Immobilien von ca. 98 Prozent betrug die Ausschüttungsrendite knapp 8,2 Prozent bei einem zusätzlichen "Tilgungsgewinn" von 2,4 Prozent. Dies deutet auf renditestarke und gut ausgewählte Zielfonds. Zudem dokumentiert das bisherige Portfolio bereits eine breite Risikostreuung über Zielfonds-Emitenten, Immobilien, Standorte, Nutzungsarten, Mieter etc.

Sehr niedrige Fondskosten:

Mit 2,5 Prozent des Eigenkapitals (zuzüglich Agio) wurden die fondsbedingten Kosten - selbst für ein Private Placement mit hoher Mindesteinlage - außerordentlich niedrig angesetzt. Die hohe Substanzquote wirkt sich unmittelbar auf die Ergebnisprospektiven aus, so dass der Fonds insgesamt lukrativ erscheint.

Faires Vergütungsmodell:

asuco erhält eine erfolgsabhängige Vergütung von jährlich 2 Prozent der Fonds-Einnahmen. Die Vergütung erhöht sich, wenn der Durchschnittsertrag mehr als 7 Prozent beträgt, verringert sich allerdings auch, wenn weniger als 4,5 Prozent erwirtschaftet werden. Dieses Entlohnungsmodell erscheint sehr fair und gewährleistet Interessenskongruenz zwischen den Anlegern und dem Management.

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
Internet: 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 Initiatorenleistung 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.