

asuco 2 - Zweitmarktfonds

Das Beteiligungsangebot

Anbieter:

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

Beteiligung:

Anleger können sich als Direktkommanditisten oder über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Diese investiert über einen von der asuco-Gruppe gemagten Dachfonds in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds.

Mindestbeteiligung:

5.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

Investitionskonzept:

Es ist geplant, dass der Dachfonds Beteiligungen an mehr als 100 deutschen Immobilienfonds von mindestens 10 unterschiedlichen Anbietern auf dem Zweitmarkt erwirbt. Dadurch soll mittelbar in mehr als 200 Immobilien mit verschiedenen Nutzungsarten investiert werden. Die Beteiligungen sollen bis zur Liquidation der Zielfonds im Dachfonds verbleiben und nicht vorzeitig veräußert werden. Der Prospekt enthält Investitionskriterien für den Erwerb der Beteiligungen. Zum Prospektierungszeitpunkt hatte der Dachfonds bereits Beteiligungen an 26 Zielfonds erworben (Investitionsvolumen inkl. Erwerbsnebenkosten: knapp 2,3 Millionen Euro).

Finanzierung:

Die Finanzierung des Fonds erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital. Das maximale Platzierungskapital beträgt 30 Millionen Euro (plus Agio). Eine Platzierungsgarantie besteht nicht und es ist kein Mindest-Fondsvolumen definiert. Die Schließung des Fonds erfolgt spätestens Ende 2011. Der Dachfonds kann bis Ende 2011 maximal 100 Millionen Euro Kommanditkapital (plus 5 Prozent Agio) aufnehmen. Zusätzlich kann Fremdkapital in Höhe von bis zu 30 Prozent des Kommanditkapitals aufgenommen werden.

Investition:

Im Investitionsplan wird vom Erreichen eines Platzierungskapitals von 30 Millionen Euro plus Agio auf Fondsebene und einem positiven Bewirtschaftungsergebnis bis Ende 2001 von 51.000 Euro (0,2 Prozent des Gesamtaufwands) ausgegangen. 87,5 Prozent des Gesamtvolumens (inkl. Agio) sollen auf die Dachfonds-Beteiligung entfallen. Die Fondskosten

wurden mit 12,7 Prozent veranschlagt. Das Agio ist hierin bereits berücksichtigt. Die Kosten fallen im Wesentlichen proportional zum Kommanditkapital an. Für die Beteiligung des Fonds am Dachfonds wird kein Agio erhoben. Die weiteren einmaligen Kosten des Dachfonds fallen relativ niedrig aus.

Laufzeit und Kündigung:

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine ordentliche Kündigung durch Anleger (Abfindung zum Verkehrswert) ist erstmals per Ende 2023 möglich.

Ergebnisprognose:

Die Prognoserechnung des Fonds ist bis 2031 angelegt. Ausschüttungen sind ab 2012 vorgesehen. Bis einschließlich 2026 wurden jeweils 6,0 Prozent der Nominaleinlage kalkuliert. Von 2027 bis 2031 steigen die geplanten Ausschüttungen sukzessive auf 7,0 Prozent p. a. an. Für den Zeitraum ab der Einzahlung bis Ende 2011 erhalten Anleger einen Frühzeichnerbonus von 5,0 Prozent p. a. auf ihre Einlage.

Steuerliche Konstellation:

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

Sonstiges:

Der Treuhandkommanditist gehört zur asuco-Gruppe, wird mit der Erfüllung der übernommenen Aufgaben laut Prospekt jedoch (auf eigene Kosten) die SachsenFonds Treuhand GmbH, München, beauftragen. Eine externe Mittelverwendungskontrolle erfolgt nicht. Die Vergütung der asuco-Gruppe erfolgt nach einem stark erfolgsabhängigen Modell.

Zielgruppe:

Das Angebot eignet sich für langfristig orientierte Anleger, die sehr breit gestreut in deutsche Bestandsimmobilien investieren möchten.

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

Zusammenfassendes Ergebnis

Die asuco-Gruppe wurde erst 2009 gegründet, das Management ist jedoch langjährig markterfahren und die Geschäftsführer zählen zu den deutschen Pionieren im Segment der Zweitmarktfonds. Dementsprechend wird auch beim vorliegenden Beteiligungsangebot in ein Zweitmarktportfolio geschlossener deutscher Immobilienfonds investiert. Grundsätzlich handelt es sich um ein Blind-Pool-Konzept. Es wurde allerdings bereits ein Anfangsbestand von 26 Zielfonds-Beteiligungen aufgebaut, der ausgesprochen lukrativ und chancenreich ist. Die Einstiegspreise für Zweitmarktanteile bieten aktuell günstige Investitionsmöglichkeiten. Voraussichtlich erfolgt eine sehr breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen. Durch ein innovatives Vergütungsmodell besteht hohe Interessenkongruenz zwischen den Anlegern und dem Management. Der junge Initiator legt ein langfristig angelegtes und solide konzipiertes Beteiligungsangebot vor. Die Chancen, sich im Markt zu behaupten, stehen durchaus gut.

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.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: Neu gegründete Initiatorengesellschaft mit sehr kompetenten Geschäftsführern und weiteren erfahrenen Mitarbeitern. Langjährige Zweitmarkt-Expertise. Gutes Netzwerk im Beteiligungsmarkt. Einbindung geeigneter Fachpartner für die Fondsverwaltung und die Kursermittlung der Zweitmarktanteile.

Investition und Finanzierung: Keine Platzierungsgarantie (Erreichen von ausreichend Anlegerkapital ist aber wahrscheinlich). Finanzierung aus Eigenkapital (und evtl. aus angemessenem Fremdkapitalanteil auf Dachfonds-Ebene). Blind Pool, aber geeignete Investitionskriterien und bereits attraktives Anfangsportfolio erworben.

Erfolgsperspektiven: Sinnvolles Investitionskonzept. Sehr breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen. Günstige Marktphase für den Anteilsverkauf. Gut ausgewähltes und renditestarkes Anfangsportfolio dokumentiert. Fähigkeit zur Identifikation erfolgversprechender Zielfonds und entsprechenden Marktzugang.

Sonstiges: Beteiligung erfordert Vertrauen in die asuco-Gruppe (erscheint gerechtfertigt). Innovatives Vergütungsmodell mit erheblicher Gebühren-Reduktion bei unterdurchschnittlichem Erfolg. Langfristige Beteiligung. Kosten auf 2 Ebenen (Beteiligungsgesellschaft und Dachfonds), aber Gesamtkosten sind dennoch angemessen.

Mögliche Risikofaktoren: Liquiditätsvorbehalt bzgl. der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens bei Kündigung der Beteiligung. Geringfügig höhere Kostenquote bei Verfehlen des Platzierungsziels. Grundsätzliches Risiko der steuerlichen Anerkennung. Wettbewerb um Fondsanteile durch andere Zweitmarktfonds.

Junger Initiator mit sehr kompetentem Management:

asuco wurde 2009 gegründet. Geschäftsführende Gesellschafter sind Hans-Georg Acker und Dietmar Schloz, die beide langjährig in Führungspositionen bei Emissionshäusern der HypoVereinsbank-Gruppe (WealthCap, zuvor H.F.S.) tätig waren. In diesem Zusammenhang sind sie 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 Pionieren und erfahrensten Marktteilnehmern in diesem Segment. Insofern erscheint es nachvollziehbar, dass sich ihr neu gegründetes Emissionshaus asuco (abgeleitet von "Acker, Schloz und Collegen") zunächst ausschließlich mit Zweitmarktfonds befasst. Das vorliegende Beteiligungsangebot ist der erste Publikumsfonds aus dem Hause asuco. Kurz zuvor war bereits ein Private Placement für Einlagen ab 250.000 Euro aufgelegt worden. In diese Gesellschaft, die als Dachfonds Zweitmarktanteile geschlossener Fonds erwirbt, investiert auch der vorliegende Fonds. Das Portfolio des Dachfonds wird derzeit noch aufgebaut und Erfolgsnachweise liegen insofern noch nicht vor. Auf Grund der langjährig erfolgreichen Tätigkeit im Markt der geschlossenen Fonds,

der nachgewiesenen Zweitmarkt-Expertise und der guten Vernetzung im Markt verdient das Management des neu gegründeten Emissionshauses asuco nach Auffassung von Invest-Report einen hohen Vertrauensvorschuss.

Erfahrene Projektpartner:

Bezüglich der Kursermittlung der Fondsanteile hat die asuco-Gruppe eine Zusammenarbeit mit der Fondsbörse Deutschland, der führenden Handelsplattform für Zweitmarktanteile, vereinbart. Mit der SachsenFonds Treuhand GmbH wurde als Dienstleister für die Fondsverwaltung eine durch die Tätigkeit für ihre Muttergesellschaft - das Emissionshaus SachsenFonds - ebenfalls äußerst erfahrene Gesellschaft eingebunden. Insofern wird der Fonds von geeigneten Partnern begleitet.

Geeignete Investitionskriterien:

Die Investitionskriterien sehen vor, dass die Zielfonds die Rechtsform einer KG bzw. GmbH & Co. KG haben und überwiegend in inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungs-fähigen Standorten mit hohem Vermietungsstand investieren. Bei Investitionen von mehr als einer Million Euro in einzelne Zielfonds darf der Ankaukurs nicht über der von der Fondsbörse Deutschland ermittelten Preisspanne liegen. Die weiteren Kriterien enthalten u. a. betragliche und prozentuale Höchstgrenzen für die Zielfonds-Beteiligungen. Bis zu 7 Prozent des Dachfonds-Kapitals können in neu aufgelegte Immobilienfonds inves-

tiert werden, bis zu 10 Prozent in REITs (Immobilien-Aktiengesellschaften). Insgesamt sind die Investitionskriterien relativ weit gefasst. Angesichts der großen Erfahrung des Managements erscheint dies aber vertretbar, zumal es im Gegenzug auch einen entsprechend großen Freiraum zur Nutzung sich bietender Investitionsmöglichkeiten gewährleistet. Die 26 bislang erworbenen Zielfonds-Beteiligungen wurden zu durchschnittlich 70 Prozent des Nominalwertes erworben. Der Vermietungsstand der Immobilien betrug durchschnittlich knapp 98 Prozent, die aktuelle Ausschüttungsrendite betrug knapp 8,2 Prozent p. a. und der zusätzliche "Tilgungsgewinn" betrug - bezogen auf das Jahr 2008 - 2,4 Prozent. Dies deutet auf renditestarke und gut ausgewählte Investments. Zudem spiegelt das bisherige Portfolio bereits die angestrebte breite Risikostreuung über Zielfonds-Emittenten, Immobilien, Standorte, Nutzungsarten, Mieter etc. wider.

Faires Vergütungsmodell:

asuco erhält eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 2 Prozent der jährlichen Dachfonds-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, nimmt den Initiator in die Mitverantwortung und gewährleistet dadurch gleichgerichtete Interessen zwischen 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.