

asuco 3 - Zweitmarktfonds

Beteiligungsangebot

Anbieter:

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

Beteiligung:

Anleger können sich wahlweise mittelbar über den Treuhänder oder als Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Diese investiert in asuco-Zweitmarktfonds.

Mindesteinlage:

5.000 Euro plus 5 Prozent Agio. 60 Prozent der Nominaleinlage sind erst zum 27. Dezember 2013 einzuzahlen. Es besteht die Möglichkeit zur sofortigen Volleinzahlung mit taggenauem Ausschüttungsanspruch von 5 Prozent p. a. (Frühzeichnerbonus).

Investitionskonzept:

Der Fonds hat sich mit 25 Millionen Euro an dem erfolgreichen Dachfonds asuco 1 beteiligt. Darüber hinausgehende Mittel sollen in neue asuco-Dachfonds investiert werden. asuco 1 hat bereits auf dem Zweitmarkt Beteiligungen an mehr als 200 Zielfonds von mehr als 40 verschiedenen Emissionshäusern zu durchschnittlichen Kursen von ca. 53 % bezogen auf die Nominalbeteiligungen erworben. Somit bestehen mittelbare Beteiligungen an mehr als 350 Immobilien mit verschiedenen Nutzungsarten und Standorten. Die Beteiligungen sollen nicht gehandelt werden, sondern bis zur Liquidation der Zielfonds in den Dachfonds verbleiben. Der Prospekt enthält Investitionskriterien für die zu erwerbenden Zielfonds-Beteiligungen. Der Dachfonds asuco 1 wurde 2009 aufgelegt. Ein weiterer asuco-Dachfonds, asuco 4, wurde bereits initiiert und hat mit seiner Investitionstätigkeit begonnen. Damit ist das Blind-Pool-Risiko stark eingegrenzt.

Finanzierung:

Die Finanzierung des Fonds erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital. Das Emissionsvolumen beträgt maximal 50 Millionen Euro. Die Zeichnungsfrist endet bei Erreichen der Vollplatzierung oder Mitte 2014, bei Verlängerung der Zeichnungsfrist spätestens Mitte 2015. Auch auf Dachfondsebene soll kein Fremdkapital aufgenommen werden. Allerdings haben die Zielfonds üblicherweise Darlehen aufgenommen, die noch nicht vollständig getilgt sind.

Investition:

Planmäßig werden ca. 87,5 Prozent des Fondskapitals (inkl. Agio) in asuco-Dachfonds investiert. Der Rest soll für fondsbedingte Kosten verwendet werden, wobei das Agio bereits enthalten ist. Auf Ebene der Dachfonds fallen weitere Kosten an, die jedoch bei den asuco-Dachfonds extrem niedrig gehalten sind. Vertriebsprovisionen (Agio) werden beim Dachfonds-Beitritt nicht erhoben.

Laufzeit und Kündigung:

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine ordentliche Kündigung durch Anleger ist erstmals per Ende 2025 möglich. Das Auseinandersetzungsguthaben richtet sich nach dem Verkehrswert der Beteiligung.

Ergebnisprognose:

Es wird von einer Laufzeit bis 2033 ausgegangen. Ausschüttungen sollen erstmals für 2014 erfolgen und bis 2027 jeweils 6,0 Prozent p. a. betragen. Von 2028 bis 2033 ist ein sukzessiver Anstieg auf bis zu 7,0 Prozent p. a. geplant. Zusätzlich wird 2033 ein Liquidationserlös der Fondsgesellschaft von rund 130 Prozent kalkuliert (mittleres Szenario).

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. Es erfolgt keine externe Mittelverwendungskontrolle.

Zielgruppe:

Das Angebot eignet sich für Anleger, die eine breite Risikostreuung bevorzugen und sich der Langfristigkeit der Beteiligung bewusst sind.

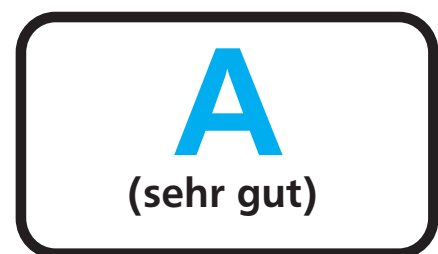
Anbieter:

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

Auch wenn die asuco-Gruppe noch ein junger Marktteilnehmer ist, hat sie sich bereits einen sehr guten Ruf im Markt erarbeitet. Das Management verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der geschlossenen Fonds. Da es bereit bereits 1996 seinen ersten Zweitmarktfonds konzipiert hat, besteht auch großes Know-how im Zweitmarkt-Segment. Die Ergebnisse der asuco-Vorläuferfonds liegen bislang deutlich über Plan. Der vorliegende Fonds beteiligt sich an einem bereits bestehenden und sehr breit gestreuten Portfolio von Zweitmarktanteilen deutscher Immobilienfonds. Weitere Beteiligungen werden - unter Berücksichtigung der vorgegebenen Investitionskriterien - sukzessive erworben. Durch ein innovatives Vergütungssystem besteht Interessenskongruenz zwischen Anlegern und Management. Der Fonds lässt attraktive Gesamtergebnisse erwarten. Angesichts der sehr breiten Risikostreuung eignet sich die Beteiligung für relativ breite Anlegerkreise.

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: Junger bankenunabhängiger Initiator mit sehr großer Expertise im Bereich der geschlossenen Fonds und speziell auch im Zweitmarkt-Segment. Nachgewiesener Zugang zu geeigneten Fondsanteilen. Fondsverwaltung durch erfahrenen externen Partner. Ergebnisse der Vorläuferfonds bislang deutlich über Plan.

Investition und Finanzierung: Investition in einen Dachfonds, der bereits ein sehr breit gestreutes und attraktives Zielfonds-Portfolio hält (asuco 1). Weitere Beteiligungen an nachfolgenden asuco-Dachfonds geplant. Keine Fremdkapitalaufnahme vorgesehen, Rest-Darlehen nur auf Zielfonds-Ebene.

Erfolgsperspektiven: Erfolgversprechendes Investitionskonzept. Außergewöhnlich breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen: Immobilien, Standorte, Nutzungsarten, Mieter, Zielfonds-Emittenten, etc. - dadurch Eignung auch für Anleger mit erhöhtem Sicherheitsbedürfnis. Vergleichsweise hohe Renditen möglich.

Sonstiges: Erfolgsabhängige Vergütungen für das Management inkl. Beteiligung an unterdurchschnittlichen Ergebnissen der ausgewählten Zielfonds (Malus-Regel). Langfristig konzipiertes Investment. Relativ niedrige Nebenkosten auf Fonds- und Dachfondsebene. Keine externe Mittelverwendungskontrolle.

Mögliche Risikofaktoren: Keine Platzierungsgarantie (Erreichen eines ausreichend hohen Platzierungsvolumens ist aber zu erwarten). Künftige Zielfonds-Investments stehen noch nicht fest. Vereinzelt Fremdfinanzierungs-Risiken (Immobilien-Darlehen auf Ebene der Zielfonds). Grundsätzliche steuerliche Risiken.

Herausragende Markterfahrung des Managements:

Die asuco-Gruppe wurde 2009 gegründet. Nahezu das gesamte Managementteam stand zuvor in Diensten eines führenden deutschen Anbieters geschlossener Fonds mit institutionellem Hintergrund. Die geschäftsführenden Gesellschafter Hans-Georg Acker und Dietmar Schloz sind seit 1996 auf dem Sektor "Zweitmarktfonds" tätig und zählen damit zu den kompetentesten Marktteilnehmern Deutschlands. Bei den beiden vorausgegangenen asuco-Fonds handelte es sich um einen mit dem vorliegenden Fonds vergleichbaren Publikumsfonds (asuco 2) und einen Dachfonds als Private Placement (asuco 1). Der Erwerb der Zielfondsanteile erfolgte ausschließlich über den Dachfonds asuco 1, in dem die Einlagen des Publikumsfonds asuco 2 mit denen von institutionellen und privaten Großanlegern gebündelt wurden. Die Ausschüttungen an die Anleger liegen für asuco 1 und 2 bislang deutlich über Plan. Dies dokumentiert die Kompetenz des Managements.

Erfolgreiches Konzept mit außergewöhnlich breiter Risikostreuung: 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 Immobilienfonds investiert werden. Insgesamt sind die Investitionskriterien vergleichsweise weit gefasst. Der vorliegende Fonds investiert voraussichtlich 25 Millionen Euro in den Dachfonds asuco 1 und anschließend weitere Beträge in nachfolgende asuco-Dachfonds. asuco 1 hatte bis Ende Februar 2012 knapp 50 Millionen Euro in Zweitmarktanteile investiert (inkl. bereits liquidierte Beteiligungen im Volumen von knapp 6 Millionen Euro) und hielt zum genannten Stichtag Beteiligungen an 179 Zielfonds von 39 verschiedenen Anbietern. Den Schwerpunkt bildeten Beteiligungsangebote führender, großer Emissionshäuser. Insgesamt wurde in mehr als 300 verschiedene Immobilien an wirtschaftlich starken Standorten und mit unterschiedlichen Nutzungsarten, Mietern, Mietvertrags-Restlaufzeiten etc. investiert. Die durchschnittlichen Anschaffungskosten der Zielfonds-Beteiligungen (inkl. Erwerbsnebenkosten) lagen bei 53 Prozent des Nominalwertes. Bezogen auf die Anschaffungskosten erzielten die von asuco 1 erworbenen Zweitmarkt-Anteile im Jahr 2011 eine Ausschüttungsrendite von 6,45 Prozent und durch den Kapitaldienst der Zielfonds einen zusätzlichen Tilgungsgewinn von 5,35 Prozent. Damit investierte der vorliegende Fonds einen beachtlichen

Teil seines Gesamtkapitals in ein bereits jetzt auf mehreren Ebenen sehr breit gestreutes, renditestarkes Immobilienportfolio. Seit Februar 2012 konnte die Investitionstätigkeit erfolgreich fortgeführt werden. Ein entsprechend gutes Zielfonds-Portfolio sollte auch für nachfolgende asuco-Dachfonds erwartet werden können.

Erfolgsabhängige Vergütungen:

Die asuco-Gruppe erhält auf Dachfonds-Ebene eine laufende Vergütung von 2 Prozent der jährlichen Dachfonds-Einnahmen. Sofern die Erträge aus einem Zielfonds während der Beteiligungsdauer im Durchschnitt mehr als 7 Prozent p. a. betragen, wird zusätzlich eine Erfolgsprämie in Höhe von 15 Prozent der Mehrerträge fällig. Für den Fall, dass die durchschnittlichen Erträge aus einem Zielfonds weniger als 4,5 Prozent p. a. betragen, erfolgt im Gegenzug eine entsprechende Kürzung der Vergütungen. Dadurch besteht weitgehende Interessenkongruenz zwischen Anlegern und dem Management.

Sonstiges

Die steuerlichen Festsetzungen der Vorläuferfonds für 2010 bestätigen das steuerliche Konzept. Die Kostenquoten des Fonds und des Dachfonds asuco 1 sind erfreulich niedrig. Angesichts der bereits gesicherten, sehr breiten Risikostreuung eignet sich das Beteiligungsangebot durchaus als Basisinvestment für langfristig orientierte Anleger.

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 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.