

asuco 5 - Zweitmarktfonds

Beteiligungsangebot

Anbieter:

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

Beteiligung:

Die Beteiligung am Fonds erfolgt wahlweise mittelbar über den Treuhandkommanditisten oder als Direktkommanditist.

Mindesteinlage:

50.000 Euro plus 4 Prozent Agio. Bei einem Beitritt bis zum 30. November 2013 sind zunächst nur 40 Prozent der Nominaleinlage (plus komplettes Agio) einzuzahlen. Je 30 Prozent der Gesamteinlage werden zum 30. Dezember 2013 bzw. 2014 fällig. Es besteht die Möglichkeit einer sofortigen Volleinzahlung der Einlage mit taggenauem Ausschüttungsanspruch von 5 Prozent p. a. (Frühzeichnerbonus).

Investitionskonzept:

Der Fonds hat sich mit 7,66 Millionen Euro an dem erfolgreichen Dachfonds asuco 1 beteiligt. Darüber hinausgehende Mittel sollen in neue asuco-Dachfonds investiert werden. Der Dachfonds asuco 1 hat auf dem Zweitmarkt bereits Beteiligungen an mehr als 200 verschiedenen Zielfonds von mehr als 40 unterschiedlichen Emissionshäusern erworben. Somit bestehen mittelbare Beteiligungen an mehr als 350 Immobilien mit verschiedenen Nutzungsarten und Standorten. Bis zu 15 Prozent des Dachfonds-Kapitals können auch in neu aufgelegte Fonds investiert werden. Die Beteiligungen sollen 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 Dachfonds (asuco 4) wurde bereits initiiert und hat mit seiner Investitionstätigkeit begonnen.

Finanzierung:

Der Fonds finanziert sich aus Eigenkapital und hat ein maximales Volumen von 50 Millionen Euro. Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung oder spätestens Ende 2015. Auch auf Dachfonds-Ebene ist keine Fremdkapitalaufnahme vorgesehen. Auf Zielfonds-Ebene wurden die Immobilien allerdings üblicherweise auch durch Bankdarlehen, die teilweise bereits getilgt sind, finanziert.

Investition:

Planmäßig sollen beachtliche ca. 94,4 Prozent des Fondskapitals (inkl. Agio) in asuco-Dachfonds investiert werden. Der Rest soll für fondsbedingte Kosten verwendet werden, wobei das Agio bereits enthalten ist. Auf Dachfonds-Ebene fallen weitere Kosten an, die bei den asuco-Dachfonds jedoch extrem niedrig gehalten sind. Ein Agio oder sonstige Vertriebsprovisionen werden beim Dachfonds-Beitritt nicht erhoben.

Laufzeit und Kündigung:

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

Ergebnisprognose:

Ausschüttungen sollen erstmals für 2014 erfolgen und von anfangs 5,5 Prozent p. a. bis 2033 sukzessive auf 7,0 Prozent p. a. ansteigen. Zusätzlich wird bei der 2033 geplanten Fonds-Auflösung ein Liquidationserlös von knapp 140 Prozent kalkuliert (mittleres Szenario). Auf die vor Ende 2013 erbrachten Einzahlungen erhalten Anleger einen Frühzeichnerbonus von 5,0 Prozent p. a.

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 Initiator und die Vertriebspartner erhalten erfolgsabhängige Vergütungen, deren Höhe von den Ergebnissen der erworbenen Zielfonds-Beteiligungen abhängt.

Zielgruppe:

Das Angebot eignet sich für langfristig orientierte Kapitalanleger, die breit gestreut in deutsche Immobilien investieren möchten und bereit sind, mindestens 50.000 Euro anzulegen.

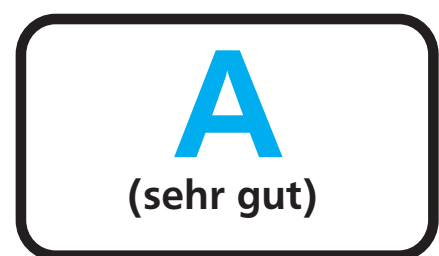
Anbieter:

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 ist ein junger Anbieter, der sich auf Zweitmarktfonds im Bereich deutscher Gewerbeimmobilien spezialisiert hat. Das Management ist aus vorausgegangenen Tätigkeiten sehr markterfahren und hervorragend vernetzt. Die beiden 2009 aufgelegten Vorläuferfonds sind bislang deutlich über Plan verlaufen. Der vorliegende Fonds beteiligt sich an einem bestehenden, sehr breit gestreuten Zielfonds-Portfolio und an (von asuco-Dachfonds) neu aufzubauenden Portfolios. **Die Besonderheit dieses Fonds besteht darin, dass die Vertriebspartner weitestgehend auf die üblichen anfänglichen Vermittlungsgebühren verzichten und dafür ab 2015 laufende, erfolgsabhängige Vergütungen erhalten.** Daher fallen die anfänglichen Kosten der Investitionsphase im Marktvergleich äußerst niedrig und die Investitionsquote extrem hoch aus. Auch die Vergütungen für die asuco-Gruppe sind stark erfolgsabhängig geregelt. Angesichts der breiten Risikostreuung eignet sich der Fonds als Basisinvestment.

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 Initiator mit maximal erfahrener Geschäftsführung (deutsche "Pioniere" im Zweitmarkt-Segment). Nachgewiesener Zugang zu geeigneten Zweitmarkt-Anteilen. Gute Erfolge der bisherigen Fondsgelungene Umsetzung der Konzepte und Ergebnisse deutlich über Plan.

Investition und Finanzierung: Investition in Dachfonds, der bereits ein sehr breit gestreutes und attraktives Zielfonds-Portfolio hält (asuco 1). Zusätzlich Erwerb weiterer Zielfonds-Anteile über nachfolgende asuco-Dachfonds geplant. Fremdkapital nur auf Zielfonds-Ebene. Sehr hoher Anteil substanzbildender Investitionen.

Erfolgsperspektiven: Erfolgversprechendes Investitionskonzept. Voraussichtlich attraktive Renditen. Außergewöhnlich breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen: Immobilien, Standorte, Nutzungsarten, Mieter, Zielfonds-Emittenten etc. (Beteiligung eignet sich daher auch für Anleger ohne große Risikoneigung).

Sonstiges: Erfolgsabhängige Vergütungen für das Management (Bonus-/Malus-Regelung). Zukunftsweisendes Konzept bzgl. der Vergütungen an die Vertriebspartner (gestreckt über Fondslaufzeit, ebenfalls erfolgsabhängig mit Bonus-/Malus-Regelung). Langfristige Beteiligung. Keine externe Mittelverwendungskontrolle.

Mögliche Risikofaktoren: Vertrauensvorschuss notwendig, da künftige Zielfonds-Investments noch nicht feststehen und Investitionskriterien weit gefasst sind (aber kompetenter und vertrauenswürdiger Initiator). Platzierungsrisiko. Fremdfinanzierungs-Risiken auf Ebene der Zielfonds. Grundsätzliche steuerliche Risiken.

Sehr erfahrene Geschäftsführung: Das Management der asuco-Gruppe war bis zur Unternehmensgründung 2009 langjährig für einen großen deutschen Fondsanbieter mit Bankenhintergrund tätig. Die geschäftsführenden Gesellschafter Hans-Georg Acker und Dietmar Schloz waren 1996 für den ersten initiatorenübergreifenden Zweitmarktfonds in Deutschland verantwortlich und sind seitdem mit dem Thema befasst. Insofern besteht entsprechend tiefgehendes Know-how. Bei den beiden vorausgegangenen asuco-Fonds handelt es sich um ein Private Placement (asuco 1) und einen Publikumsfonds für breitere Anlegerkreise (asuco 2). Dabei fungierte asuco 1 als Dachfonds, der die Einlagen des Publikumsfonds mit denen von privaten und institutionellen Großanlegern bündelte. Beide Fonds sind bislang deutlich über Plan verlaufen.

Breit diversifizierte Investitionen: Die Investitionskriterien sehen vor, dass die Zielfonds inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungs-fähigen Standorten mit hohem Vermietungsstand halten. Daneben sind Anforderungen an die steuerliche Konstellation, das Vertragswerk der Zielfonds und Höchstgrenzen für Zielfonds-Investitionen festgeschrieben. Der vorliegende Fonds investiert knapp 7,7 Millionen Euro in den Dachfonds asuco 1 und anschließend weitere Beträge in nachfolgende Dachfonds der asuco-Gruppe. Bis Ende Februar 2012 hat asuco 1 knapp

50 Millionen Euro in Zweitmarktanteile investiert und hielt damit Beteiligungen an 179 Zielfonds von 39 verschiedenen (überwiegend großen, erfahrenen) Anbietern. Insgesamt wurde in mehr als 300 Immobilien mit unterschiedlichen Standorten, Nutzungsarten, Mietern, Mietvertragslaufzeiten etc. investiert. Die durchschnittlichen Anschaffungskosten der Zielfonds-Beteiligungen lagen bei 53 Prozent des Nominalwertes. Bezogen auf die Anschaffungskosten erzielten die 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 beteiligt sich der Fonds an einem bereits auf mehreren Ebenen sehr breit gestreuten und perspektivreichen Immobilienportfolio. Seit Februar 2012 konnte die Investitionstätigkeit erfolgreich fortgeführt werden. Es kann erwartet werden, dass auch die künftigen asuco-Dachfonds, in die weitere Investitionen des Fonds erfolgen, breit gestreute Immobilienportfolios aufbauen.

Gleichgerichtete Interessen zwischen Anlegern und Management: Auf Dachfonds-Ebene erhält asuco eine jährliche Vergütung von 2 Prozent der 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 fäl-

lig. Falls die durchschnittlichen Erträge aus einem Zielfonds allerdings weniger als 4,5 Prozent p. a. betragen, erfolgt auch als Malus eine entsprechende Vergütungs-Kürzung. Dies ist eine ungewöhnlich faire Regelung, auf Grund derer Anleger und Management quasi "in einem Boot" sitzen.

Anlegerfreundliche Besonderheit: Die fondsbedingten Kosten während der Investitionsphase betragen lediglich ca. 5,6 Prozent des eingezahlten Eigenkapitals inkl. Agio. Für Publikumsfonds ist dies ein außergewöhnlich niedriger Wert. Er wurde dadurch möglich, dass die eingebundenen Vertriebspartner statt (wie üblich) überwiegend einmaliger Vergütungen beim vorliegenden Fonds ab 2015 laufende Vergütungen von 0,6 Prozent des vermittelten Zeichnungskapitals erhalten. Durch diese Regelung steht anfangs ein höheres Kapital für substanzbildende Investitionen zur Verfügung und die potentiellen Ergebnisse für die Anleger erhöhen sich. Ebenfalls positiv: Wie für die asuco-Gruppe gilt auch für die Vertriebspartner eine vergleichbare Bonus-/Malus-Regelung. Auch auf Ebene der Dachfonds fallen die Fondskosten anerkannter Wert niedrig aus und es wird auch kein zusätzliches Agio beim Beitritt zu den Dachfonds erhoben.

Sonstiges: Die steuerlichen Festsetzungen der Vorläuferfonds für 2010 bestätigen das steuerliche Konzept.

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.