

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund**, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten**. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, **ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt**. – Heute im Check:

asuco ZweitmarktZins 05-2017. Anleger erwerben unmittelbar nachrangige Namensschuldverschreibungen und erhalten damit Ansprüche auf variable Zinsen und Zusatzzinsen, eine Beteiligung am Wertzuwachs der Zielinvestments sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag. Der Emittent investiert das ihm zufließende Nettokapital mittelbar oder unmittelbar i. d. R. am Zweitmarkt oder durch die Teilnahme an Kapitalerhöhungen in Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds (früher geschlossene Fonds) mit Immobilieninvestitionen und sonstige Gesellschaften (Zielfonds). Das Emissionskapital beträgt max. 50 Mio. €. Der Nominalbetrag jeder ausgegebenen Namensschuldverschreibung beträgt 1.000 €, der Mindestanlagebetrag beträgt 5.000 € (fünf Namensschuldverschreibungen) zzgl. 5 % Agio.



Emittent: **asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG** (Pestalozzistr. 30, 82041 Deisenhofen bzw. Büroanschrift: Keltenring 11, 82041 Oberhaching). Anbieter, Prospektverantwortlicher und Vertrieb: **asuco Vertriebs GmbH** (gleiche Anschrift). Konzeptionär und Kommanditist des Emittenten: **asuco Geschäftsbesorgungs GmbH** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Die asuco-Unternehmensgruppe hat sich auf Immobilien-Zweitmarktfonds spezialisiert und zum Marktführer entwickelt. Das erforderliche Know-how in diesem Marktsegment ist vorhanden ● Unter dem Namen asuco wurden bislang fünf Zweitmarktfonds mit einem Volumen von mehr als 320 Mio. € bei rd. 4.300 Anlegern sowie Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nominalkapital von rd. 151 Mio. € bei rd. 2.900 Anlegern (Gläubigern) platziert ● Besonders erfreulich ist, dass die bisherigen kumulierten Ausschüttungen bei jeder einzelnen asuco-Fondsgesellschaft bzw. Zinszahlungen der Namensschuldverschreibungen besser sind als prospektiert. Laut eigenen Angaben hat asuco im zurückliegenden Geschäftsjahr Veräußerungsgewinne in der Höhe von 41 % aus Fondsliquidationen und Verkäufen bzw. der Andienung von Zielfonds realisiert. Dies untermauert, dass die Anbieterin Einkaufspreise realisieren kann, die deutlich unter den aktuellen Immobilienpreisen liegen. Gemäß im Prospekt enthaltener Kurzform der Leistungsbilanz liegen die kumulierten Ist-Werte der Ausschüttungen von 2010 bis 2017

(teils deutlich) über den Planwerten, so dass die Qualität der Vergangenheitsangebote eindrucksvoll dokumentiert wird ● Der Prospekt zu diesem Angebot datiert vom 21.12.2017. In einem ersten Nachtrag vom 07.06.2018 wird auf rund 70 Seiten auf zahlreiche Aktualisierungen hingewiesen ● Auch künftig werden weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen zur Zeichnung angeboten. Damit sich die verschiedenen Namensschuldverschreibungen bzgl. der Zins-, Zusatzzins- und Rückzahlungen bei Fälligkeit nicht gegenseitig beeinflussen, wird für jede Serie ein eigener sog. 'Zinstopf' gebildet. Der Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen jeder Serie wird zum Ende eines Geschäftsjahres festgestellt, so dass die Verwässerung eingetretener Wertsteigerungen bzw. Wertverluste der Zielinvestments durch 'Einfrieren' der Wertveränderung verhindert wird ● Gemäß den Investitionskriterien des Emittenten beabsichtigt man, Investitionen in Zielfonds überwiegend in Beteiligungen, die am Zweitmarkt gehandelt werden, vorzunehmen, so dass mittelbar insbesondere in deutsche Gewerbeimmobilien investiert wird (Bestandsanteil Deutschland 98 %).

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – kapital-markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Der deutsche Immobilienmarkt wird von erfahrenen in- und ausländischen Marktteilnehmern positiv eingeschätzt. Somit bestehen entsprechende Chancen auf eine positive Entwicklung des Portfolios, die sich bereits niederschlägt: Bis zum 28.02.2018 konnte das Portfolio des Emittenten bereits einen Wertzuwachs von rd. 9 % erzielen ● Der Emittent bzw. seine 100%ige Tochtergesellschaft ist bei der Herausgabe des Prospektnachtrags an 242 verschiedenen Zielfonds von 52 Anbietern sowie zwei Gesellschafterdarlehen für einen Gesamtbetrag von ca. 110 Mio. € beteiligt. Man ist an der Entwicklung von mindestens 382 Immobilien mittelbar beteiligt, die einen durchschnittlichen gewichteten Vermietungsstand von ca. 98 % aufweisen. Somit handelt es sich bei dem Angebot um einen Semi-Blind-Pool – mit bereits sehr breiter Risikostreuung. Ca. 62 % der Zielfonds werden von sieben Fondsverwaltern gemanagt, die sich langjährig am Markt befinden (**WealthCap, AXA Merkens, Rendita Colonia, DG Anlage, PROSAG, Fundus und Hahn**). Aufgeteilt nach Nutzungsarten erfolgte bislang eine Investition in den Bereichen Handel (52 %), Büro (17 %), Spezialimmobilien wie Hotel, Logistik, Senioren-Pflegeheime (18 %), Lager und Nebenflächen (9 %) sowie Wohnen (3 %). Die fünf größten Einzelinvestitionen haben insgesamt einen Anteil von ca. 31 % am Portfolio (z. B. **DG-Anlage 22, Merkens 15** und **C&A Saarlouis**). Die Investitionen des Emittenten erfolgen aufgrund der an den Zweitmarktplattformen gestiegenen Preise zunehmend über das Netzwerk der asuco, über Kaufangebote bei bereits eingegangenen Beteiligungen und über bevorrechtigte Kapitalerhöhungen ● Die grundsätzlichen Nachteile von nachrangigen Namensschuldverschreibungen werden beim vorliegenden Angebot erheblich eingegrenzt: Es ist bspw. ausdrücklich geregelt, dass die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen bzw. Zinszahlungen erlaubt ist. Somit ist das Risiko überschaubar und der Nachrang wirtschaftlich ohne wesentliche Bedeutung. Darüber hinaus erhalten die Anleger einen jährlichen Geschäftsbericht, der u. a. einen geprüften Jahresabschluss, eine Bestandsanalyse und eine Liquiditätsvorschau umfasst. Auch ist alle drei Jahre eine Informationsveranstaltung geplant, so dass die Anleger damit in punkto Transparenz einem Fondsanleger gleichgestellt sind. Sämtliche Vergütungen sind festgelegt und die Mittelverwendung ist zweckgebunden, so dass ebenfalls keine klassische Unternehmensfinanzierung von Personal- oder Sachkosten erfolgt ● Die Laufzeit beträgt voraussichtlich

zehn Jahre (bis 30.09.2027) zzgl. einer Verlängerungsoption um 1 x 2 Jahre. Einer daran anschließenden Verlängerungsoption von 8 x 1 Jahr können die Anleger jeweils individuell widersprechen. Die Namensschuldverschreibungen sind mit variablen Zinszahlungen von bis zu 5,5 % p. a. sowie Zusatzzinsen von bis zu 4,5 % p. a. ausgestattet. Durch die besondere Struktur der Namensschuldverschreibung partizipieren die Anleger zu 100 % damit an den laufenden Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie an dem Wertzuwachs der Zielinvestments auf einen Maximalbetrag von 10 % p. a. gedeckelt ● Auch im Falle eines kurzfristigen Kapitalbedarfs bleiben Anleger mit den Namensschuldverschreibungen liquide. asuco hat die Namensschuldverschreibungen in allen ZweitmarktZins-Serien mit einem Rückkaufangebot an Anleger in Sondersituationen wie z. B. Arbeitslosigkeit, Insolvenz, Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit ausgestattet, so dass auch die Wiederveräußerbarkeit bei entsprechendem Bedarf sichergestellt ist ● Die Prognoserechnung sieht gemäß mittlerem Szenario Zinsen und Zusatzzinsen von ca. 5,2 bis 5,4 % p. a. von 2018 bis 2026 vor, sowie ca. 23,8 % in 2027, bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Dem mittleren Szenario liegt eine Ausschüttungsrendite von 6,5 % p. a. und ein prognostizierter Tilgungsgewinn von 3 % p. a. zugrunde ● Bei einem Emissionskapital von 50 Mio. € zzgl. Agio ergibt sich ein Gesamtvolumen von 52,5 Mio. €. Auf die Anschaffungskosten der Zielinvestments inkl. fremder Erwerbsnebenkosten entfallen 45,8 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von ca. 91,6 % des Nominalbetrags, so dass die Weichkostenbelastung vertretbar ist. Während der Laufzeit fallen jährliche laufende Kosten von insgesamt ca. 0,57 % an (im mittleren Szenario), die vergleichsweise günstig sind ● Nach der Prognose des Emittenten reichen die liquiden Mittel zur Rückzahlung der fälligen Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag nicht aus. Gemäß mittlerem Szenario beläuft sich die Summe der Zins- und Zusatzzinszahlungen während des Prognosezeitraums auf ca. 72,1 % des Nominalbetrags. Die Planung des Emittenten sieht vor, dass die Rückzahlungsansprüche daher aus der zu bildenden Rückzahlungsreserve, aus den Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, der teilweisen Veräußerung von Zielinvestments und/oder der Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen sowie durch die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital erfolgen.

'k-mi'-Fazit: Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der verantwortlichen Personen im Bereich Immobilieninvestments, der bisher erzielten Ergebnisse sowie der extrem breiten Risikostreuung ist das Angebot zur Beimischung gut geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)

Augenoptik
Automatik
Auto
Tankstelle
Möbel
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Schuhe
Apoptheke
Installationen
Sanitär
Reisebüro
Dangmode
Mode
Fachhandel
Spielwaren
Modellbau
Basteln
Büro
Fachhandel
Sport
Fachhandel
Elektronik
Fachhandel
Möbel
Fachhandel
Parfümerie
Kosmetik
Wohntextilien
Wollstoffe
Hautpflege
Mittelmeer

Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)