

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

'k-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. **Denn:** Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. Formelle Fehler sind ggf. leicht zu reparieren, nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit dagegen so gut wie nie! – Heute im Check:

asuco 5 Zweitmarktfonds. Beteiligung an einer KG, die sich am Kommanditkapital des Dachfonds asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG sowie weiteren von der asuco-Unternehmensgruppe gemanagten Dachfonds beteiligen wird. Neben dem Erwerb von Zweitmarkt-Immobilienanteilen können die nachgelagerten Dachfonds bis zu 15 % ihres Gesellschaftskapitals auch in neu aufgelegte geschlossene Immobilienfonds investieren. Das in voller Höhe aus Eigenmittel zu finanzierende Investitionsvolumen beläuft sich auf maximal 50 Mio. €, wobei auf Ebene der Zielfonds eine Fremdkapitalfinanzierung vorliegen kann. Die Mindestbeteiligung beträgt 50.000 € – jeweils zzgl. 4 % Agio.



Beteiligungsgesellschaft: **asuco 5 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG** (Pestalozzistr. 33, 82041 Deisenhofen). Geschäftsführender Kommanditist und Prospektherausgeber: **asuco Geschäftsbesorgung GmbH** (gleiche Anschrift). Anbieter und Eigenkapitalvermittler: **asuco Vertriebs GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **asuco Treuhand GmbH** (gleiche Anschrift).

Unserer Meinung: ● Die Anbieterin wurde erst 2009 gegründet, entwickelte sich aber bereits zum Marktführer im Bereich Immobilien-Zweitmarktfonds. Die beiden geschäftsführenden Gesellschafter **Hans-Georg Acker** und **Dietmar Schloz** verfügen jeweils über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich geschlossener Fonds (u. a. **H.F.S.** und **WealthCap**). Sie und ihr Team haben in der Vergangenheit auch an der Etablierung des Zweitmarktes in erheblichem Umfang mitgewirkt und verfügen somit über das erforderliche Know-how im Marktsegment. Laut Leistungsbilanz Stand 31.12.2011 konnten die beiden ersten asuco-Fonds bereits über Plan ausschütten ● Wie die Vorgänger- bzw. parallel laufenden Fonds (vgl. **asuco 3** in 'k-mi' PC 28/12) investiert der asuco 5 in den langfristigen Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen an Immobilienfonds. Dabei sollen die Zielfonds-Beteiligungen i. d. R. langfristig bis zur Liquidation gehalten werden. Insgesamt sollen so über 200 Beteiligungen an mehr als 350 Immobilien erworben werden. Bedingt u. a. durch die bekannten wirtschaftlichen Ergebnisse der Zielfonds, der damit korrelierenden Preisbildung, dem sachwertbasierten Inflationsschutz und der breiten Risikostreuung halten wir die Assetklasse Immobilien-Zweitmarktfonds gerade bei entsprechender Anbieter-Expertise für sicherheitsorientierte Fondsanleger für interessant ● Konzeptionelle Besonderheit bei dem vorliegenden Angebot ist eine geringere anfängliche Einmalvergütung, aber im Gegenzug eine laufende 'Bestandspflege'-Vergütung für die Vertriebspartner, die in einem Umfang von mindestens 0,3 % bis maximal 0,9 % p. a. in Abhängigkeit der Ausschüttungshöhe schwankt. Dadurch wird der häufig ohnehin anfallende laufende Betreuungsaufwand der Vertriebspartner abgegolten und die Interessenidentität zwischen Anlegern und Vermittlern auch wirtschaftlich nochmals erhöht ● Im Prospekt werden einige der zum Prospekterstellungsdatum bereits erworbenen 179 Zielfonds mit Bild und die 50 größten Beteiligungen zumindest tabellarisch mit ihren Eckdaten dargestellt. Da jedoch noch nicht alle Investitionen feststehen und der asuco 5 sich auch an weiteren asuco-Dachfonds beteiligen kann, handelt es sich zumindest partiell um einen Blind-Pool. Dessen typische Risiken werden weiter reduziert durch die Investitionskriterien wie z. B.:

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@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

kapital-markt-intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Ök. Kirk Mangels, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt-intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

Kapital-markt intern Kapital-markt intern

'k-mi'-PC 47/12 S. 2

++ Die Investition überwiegend in inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit hohem Vermietungsstand ++ Eine anlegerfreundliche Ausgestaltung der Gesellschaftsverträge ++ Der Beschränkung der Einzelinvestition jedes Dachfonds auf 10 Mio. € bzw. nicht mehr als 50 % des Gesellschaftskapitals des jeweiligen Zielfonds ● Die in die "Prognoserechnung" einfließenden Prämissen sind schwer abschätzbar, aber durchaus realistisch. So wird im mittleren Szenario u. a. bezogen auf die Anschaffungskosten mit ++ Ausschüttungen von 7 % p. a. bis 2033 ansteigend auf 8 % p. a. ++ einem steuerlichen Ergebnis von 3 % p. a. steigend auf 4,9 % p. a. und ++ einer mittleren Wertsteigerung von 1,85 % p. a. kalkuliert ● Bedingt durch die Absicht, die Zielfondsbeteiligungen i. d. R. langfristig bis zur Liquidation zu halten und kurzfristig zu handelnde Beteiligungen in einer Kapitalgesellschaft abzuschirmen, plant der Fonds im wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen. Bei prospektgemäßem Verlauf werden bei einer Laufzeit bis 2033 Gesamtausschüttungen von ca. 263 % bzw. eine Rendite gemäß IRR-Methode von 5,9 % p. a. nach Steuern (Steuersatz 30 %) prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi'-Fazit: Wie die Parallelfonds ist das Angebot u. a. aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der verantwortlichen Personen und der sehr breiten Risikostreuung für ein Investment sehr gut geeignet, wobei die konzeptionelle Besonderheit einer geringeren Anfangsvergütung in Verbindung mit einer höheren Investitionsquote und im Gegenzug einer laufenden ergebnisabhängigen Teilhabe eine für Vermittler und Anleger interessante Alternative darstellt.

Auszug aus 'k-mi'-PC 47/2012 vom 23.11.2012