

●● 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 3 Zweitmarktfonds. Beteiligung an einer KG, die sich an dem Kommanditkapital der asuco 1 Zweitmarktfonds Pro GmbH & Co. KG (Dachfonds) sowie an weiteren von der asuco-Unternehmensgruppe  gemanagte Dachfonds beteiligen wird. Dabei können die Dachfonds bis zu maximal 15 % ihres Gesellschaftskapitals auch in neu aufgelegte geschlossene Immobilienfonds investieren. Das in voller Höhe durch Eigenmittel zu finanzierende Investitionsvolumen beträgt maximal 50 Mio. €; die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: asuco 3 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG (Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen). Anbieter und Eigenkapitalvermittler: asuco Vertriebs GmbH (gleiche Anschrift). Geschäftsführer und Prospektherausgeber: asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: asuco Treuhand GmbH (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Die Anbieterin wurde erst vor 3 Jahren gegründet und kann trotz dieser kurzen Emissionshistorie mittlerweile als Marktführer im Bereich Zweitmarkt-Immobilienfonds bezeichnet werden. Die geschäftsführenden Gesellschafter (Hans-Georg Acker und Dietmar Schloz) haben jeweils mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich geschlossener Fonds (u. a. H.F.S. und WealthCap) und verfügen insbesondere über das erforderliche Know-how im Marktsegment Zweitmarktfonds ● Auch wenn durch die Investition in den asuco 1 Zweitmarktfonds das Anlageobjekt primär feststeht, handelt es sich partiell um einen Blind-Pool, da teilweise dessen Investitionen in die einzelnen Zielfonds noch nicht bekannt sind ● asuco 1 hat per 31.05.2012 am Zweitmarkt 1.803 Ankäufe und zwei Direktinvestments getätigt. Durch die Beteiligung an 199 Zielfonds von 40 verschiedenen Initiatoren (ca. 50 % entfallen auf DWS, WealthCap, AXA Merkens, IBV und HGA) partizipiert der Fonds damit bei einem durchschnittlichen Vermietungsstand von ca. 97 % an der wirtschaftlichen Entwicklung von insgesamt 319 Immobilien. Durch weitere Investitionen wird die breite Risikostreuung und damit die Sicherheitsorientierung dieses Fonds noch weiter gesteigert ● Für 2011 wies asuco 1 eine durchschnittliche prognostizierte Ausschüttungsrendite in Höhe von ca. 6,23 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten aus, sowie einen durchschnittlichen jährlichen Tilgungsgewinn in Höhe von ca. 5,58 %. Dabei spielten einmalige Sondereffekte eine Rolle, da Banken aufgrund der Aufwertung des Schweizer Frankens teilweise die Verpfändung der Liquiditätsreserve und eine erhöhte Tilgung gefordert hatten, was durch die 'Quasi'-Bindung an den Euro zukünftig nicht mehr zu erwarten ist ● Eine doppelte Kostenbelastung bei dieser Dachfonds-Konstruktion wird dadurch reduziert, dass die Beteiligung an den Dachfonds ohne Zahlung eines Agios sowie ohne ggf. weitere kalkulierte Vertriebsprovisionen erfolgt ● Gemäß der langfristigen "Prognoserechnung" wird als "Einnahmen aus den Dachfonds" mit einer prognostizierten Ausschüttungsrendite vor Steuern in Höhe von anfänglich 7 % (bis 2018) kalkuliert, wobei stufenweise eine Erhöhung eingerechnet wird (z. B. 7,25 % von 2019 bis 2026), was u. E. langfristig realistisch erscheint. Dies gilt ebenso für den durchschnittlich unterstellten Tilgungsgewinn in Höhe von ca. 2,61 % p. a. Das steuerliche Ergebnis wird ab 2014

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 das vertrauliche Gespräch

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

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten 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

mit + 3,0 % kalkuliert bei einer jährlichen Steigerung um 0,1 %-Punkte ● Unter Berücksichtigung einer jährlichen Wertsteigerung der von der Fondsgesellschaft erworbenen Dachfonds in Höhe von 1,85 % der Anschaffungskosten, was u. E. nur sehr schwer prognostizierbar ist, ergibt sich prognosegemäß nach Steuern (30 % zzgl. SolZ) eine Renditekennziffer gemäß IRR als mittleres Szenario in Höhe von ca. 5,64 %, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind. Da sich dieser Wert auf ein durchschnittlich gebundenes Kapital in Höhe von ca. 117 % bezieht, ergäbe sich ein statischer Durchschnittswert, der nochmals ca. 1 %-Punkt höher liegt.

'k-mi'-Fazit: Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der verantwortlichen Personen, der positiven Entwicklung des Dachfonds asuco 1 und der sehr breiten Risikostreuung ist das Angebot für ein Investment sehr gut geeignet.

Auszug aus 'kmi'-PC 28/12 vom 13.07.2012