

LSI Sachwertanalyse

Inh. André Weise ♦ Würzburg ♦ Stuttgart

Ausgewiesene Experten für
Sachwertbeteiligungen
Direktinvestments
Steuroptimierung
Anlegerrettung

asuco-Anleger

Mail: LSI-Sachwertanalyse
@outlook.de

Mobil: 0176 20528134
Tel.: 0931 29195620

Sitz der Gesellschaft:
Zum Tännig 7
97078 Würzburg

Datum: 12.01.2018

Betreff: asuco

Bezug: Informationsveranstaltung

Analysegegenstand: Vortrag der Geschäftsführung

Steueridentifikationsnummer
DE302053841

Bankverbindung:
IBAN DE50 70120400
8499250002
BIC: CSDBDE71

allgemeine Informationen zu asuco

- asuco verwendete ein spezielles, eigenentwickeltes Datenbankprogramm, welches bei Ankäufen auf dem Zweitmarkt zur Anwendung kommt
- durch die permanente Beobachtung des Marktes und ausgewählter Zielfonds (-favoriten) kann asuco sehr schnell zu einer Ankaufsentscheidung gelangen
- unter dem Begriff Zweitmarkt subsumiert asuco ebenfalls Kapitalerhöhungen bei Altfonds
- Herr Acker ist aus schwerwiegenden gesundheitlichen Gründen ausgeschieden und konzentriert sich auf seine eigene Hausverwaltung
- der Neffe von Herrn Dietmar Schloz, Paul Schloz, wird systematisch als weitere Führungskraft aufgebaut

Informationen über dem Zweitmarkt

- öffentliches Informationsangebot weiterhin sehr dürftig; hohe Intransparenz bei der Preisfindung (Know-How-Diskrepanz)
- Zweitmarktankauf ist sehr zeitaufwendig
- Potenzial in diesem Marktsegment für die nächsten Jahre weiterhin sehr hoch
- Verkaufsmotivationen sind Scheidung, Erbauseinandersetzung, Nachlassverwertung, Desinteresse, Liquiditätsbedarf, strategische und taktische Portfolioänderungen, etc.
- Preise an der Zweitmarktbörse mittlerweile bei vielen Fonds zu hoch einschließlich partieller Übertreibungen

Engagement, Aufstellung und Geschäftsmodell der asuco

- lediglich zwei Mitarbeiter haben in 2017 2800 Ankäufe abgewickelt, dabei ist es in keinem Fall zu Transaktionsproblemen gekommen
- asuco hat mittlerweile 30 Beiratsmandate inne und damit einen tiefen Einblick in die Zielfonds und das Management
- Ankaufsoptionen (geordnet nach heutiger Relevanz der Beschaffungskanäle): professionelle Ankaufsabwicklung, Internetpräsenz, Wahl von asuco-Vertretern in den Beirat, Übernahme der Fondsgeschäftsführung durch asuco (Komplementär), Kaufangebot an Treuhänder/Fondsgeschäftsführung, Kauf über Handelsplattformen, Zusammenarbeit mit Zweitmarktvermittlern, **Sondersituation bei Objektverkäufen, Initiierung von Kapitalerhöhungen (bevorrechtigte Ausschüttungen und Vorzugsstellung bei Fondsliquidation), Direktansprache von Anlegern (auf Grund der BGH-Rechtsprechung möglich > Auskunftsrecht)**
- **dieses Auskunftsrecht beschert asuco die Gesellschafterlisten, die daraufhin angeschrieben werden können**
- Beschaffungskanäle ändern sich im Zeitablauf
- teilweise werden auch auf Druck von asuco Komplementäre ausgetauscht und zumindest interimswise von asuco gestellt
- Weiterbetrieb von Immobilienfonds trotz ehemaliger Verkaufsabsichten des ehemaligen Fondsmanagements ist oftmals auch ein asuco-spezifischer Lösungsansatz

wirtschaftliche Betrachtung

- Ankaufsspanne von asuco beträgt auch weiterhin zwischen 50 % und 60 % des ursprünglichen Nominalkapitals
- asuco hat keine Probleme, eingesammelte Gelder sinnvoll zu investieren und weiterhin einen sehr großen Kapitalbedarf
- asuco 3 ist mit 36 % am asuco 1 und mit 64 % am asuco 4 beteiligt
- asuco 5 ist mit 52 % am asuco 1 und mit 48 % am asuco 4 beteiligt
- asuco 1 und asuco 4 sind die beiden Fondsaufkäufer-Vehikel (Vollinvestition erreicht; Käufer sind nur noch die Blocker GmbH)
- asuco 4 pro GmbH fungiert zusätzlich als Blocker-GmbH für gewerbliche Einkünfte (aus gewerblichen Fonds sowie absehbaren Fondsliquidationen), damit die Erträge für die Anleger als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung stammen
- Beteiligungen an asuco Fonds können an der Zweitmarktbörse verkauft werden mit sehr großem Nachfrageüberhang
- Tilgungsgewinne entstehen auf Grund der jährlichen Rückführung des Fremdkapitals (Delta zwischen Darlehnsstand zu Beginn und am Ende des Wirtschaftsjahres)
- Tilgungsgewinne unterstellen gleichbleibende Preise
- Renditequellen: Ausschüttung, Tilgung, Wertzuwachs, Einkaufsabschlag, ggf. Verkaufsaufschlag

- **die einzelne Immobilie im Fonds ist irrelevant; vielmehr sind die Wertentwicklungen des Portfolios und damit die Marktentwicklungen ausschlaggebend**
- Kapitalerhöhungen werden meist mit Vorzugsausschüttungen ausgestattet
- ein Totalverlust tangiert das Portfolio erst hinter dem Komma und wirkt sich auf Grund der Malus-Regelung ebenfalls bei asuco signifikant aus, was am Beispiel einer Insolvenz der Beteiligung eines Fachmarktzentrums (Praktiker-Markt) in Straubing eindrücklich vor Augen geführt worden ist
- Zielfondsmanagement ist teilweise sehr schlecht, weswegen es zu schlechten Resultaten kommen kann und ein Eingreifen seitens asuco erfordert
- selbst die asuco-Beteiligung kann an der Zweitmarktbörse verkauft werden, die sich einer großen Nachfrage erfreut
- Teilliquidation eines Zielfonds nach Gesellschafterbeschluss möglich, was zwischenzeitlich außerordentliche Erträge bedeutet
- Laufzeit eines Zielfonds, außer bei Leasingfonds, nicht vorhersagbar
- Reinvestition möglich, sofern der Liquidationserlös in der Blocker-GmbH anfällt
- am Ende liegt der innere Wert der asuco-Produkte bei Null, da alle Beteiligungen liquidiert und sämtliche Liquidität ausgeschüttet worden ist
- Vergütung der asuco: 3 % beim Ankauf, allerdings ist die nachfolgende erfolgsabhängige Vergütung entscheidend, die sich nach der Wertentwicklung des Portfolios bemisst

regulatorische Betrachtung und Produktausgestaltung

- aus regulatorischen Gründen ist nach Inkrafttreten des KAGB die WJ aufsichtsrechtlich für die weiteren Aufkäufe der Anteile am Zweitmarkt verantwortlich, da Vollinvestition erreicht und die Reinvestition von Liquidationserlösen notwendig ist; dabei verfolgt sie den gleich Ankaufprozess wie die asuco und stimmt die Aufkäufe mit asuco ab
- über den Zins von 9 % der WJ werden neben den laufenden Ausschüttungen auch die Liquidationsgewinne abgeschöpft
- Herr Jansen, als Inhaber der WJ, ist der asuco seit 20 Jahren bekannt und legt selber sehr kleine Zweitmarktfonds auf
- bei jeglicher Konstruktion achtet asuco auf eine schlanke Kostenstruktur: dies ist auch die Triebfeder gewesen für die Wahl der Namensschuldverschreibung unter Vermeidung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB)
- KAGB bedeutet, dass Bewertung durch einen externen Bewerter vorgenommen werden müssen > originäre asuco Kernkompetenz und damit kein adäquater Regulierungs- und Produktrahmen
- Kostenbelastung ist für asuco im AIF-Mantel zu hoch > neue Lösungswege notwendig
- Kostenbelastung bei asuco über 10 Jahre zwischen 3 und 6 %; Wettbewerber: rund 20 %, besonders auch auf Grund des AIF-Mantels
- Nachrangregelung ist rein regulatorisch bedingt und auf Grund des fehlenden Fremdkapitals nicht weiter relevant

- Dietmar Schloz ist selbst Zeichner der Namensschuldverschreibung (weitere Interessensgleichheit)
- Konzept der Namensschuldverschreibung wird zukünftig in Serie fortgeführt

Haftungsausschluss: Es handelt sich hierbei um eine Kurz-Information und Mitschrift einer Gesellschafterversammlung bzw. einer Informationsveranstaltung. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Es stellt keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht als Ratinggrundlage verwendet werden. Das Dokument stützt sich überwiegend auf Wahrnehmungen, Gespräche und Präsentationen sowie auf Aussagen von Dritten. Im Zweifel gilt das gesprochene Wort. Eine Überprüfung der getätigten Aussagen, die im Übrigen falsch verstanden worden sein könnten, und des vorgelegten Datenmaterials ist weder durch LSI noch durch eine unabhängige und objektive Instanz durchgeführt worden. Bei vorliegendem Dokument handelt sich somit um eine rein subjektive Berichterstattung und die Wiedergabe einer grundgesetzlich geschützten Meinung. Eine Anlageentscheidung kann auf Basis dieser Information nicht begründet werden. Darüber hinaus sind Wertentwicklungen der Vergangenheit kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Angegebene Renditen oder Renditeerwartungen können nicht garantiert werden; eine Einlagensicherung oder ein sonstiges System, dass die angestrebten Renditen garantieren könnten, ist nicht existent. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der dargestellten wirtschaftlichen, gesellschaftsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich ausgeschlossen. Es erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen und wiedergegebenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Maßgeblich für eine abschließende Kaufentscheidung ist und war allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Achtung: es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die einzelnen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen und hier nicht abschließend dargestellt worden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Beratung dar, noch ersetzen sie eine solche. Ebenfalls ist hierin kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung respektive Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verbreitung, Veröffentlichung, Verarbeitung, Verwendungen (außer für den persönlichen Gebrauch) bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von LSI. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.