



Protokoll der Informationsveranstaltung asuco 2022



Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor des Protokolls : [LSI](#) Sachwertanalyse, André Weise.

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsführer Paul Schloz	3
Geschäftsführer Dietmar Schloz.....	3
Geschäftsmodell der asuco	3
Gastreferent Jörg Krechky	3
Gastvortrag zum Immobilienmarkt.....	4
Zweitmarkt geschlossener Immobilienfonds.....	7
aktuelles Investitionsumfeld am Zweitmarkt.....	8
Investitionsausblick	8
Investitionsmöglichkeiten am Zweitmarkt	8
Konzept der Namensschuldverschreibungen ZweitmarktZins	8
ZweitmarktZins: Alleinstellungsmerkmal	9
Investitionsübersicht der Emittentin von Namensschuldverschreibungen	9
Portfolio der Namensschuldverschreibungen	10
Nettoinventarwertübersicht der Namensschuldverschreibungen	10
Gesamtstruktur asuco Fonds 1 bis 5	11
Wirtschaftliche Entwicklung asuco Fonds 1 und 4	11
Rahmendaten und Portfolio asuco Fonds 1.....	12
Rahmendaten und Portfolio asuco Fonds 4.....	12
Grafische Einzeldarstellung Fonds asuco Fonds 1 und 4	13
Anlegerfazit	17
Zusammenfassung über die asuco-Zweitmarktfonds	17
Disclaimer.....	18

Geschäftsführer Paul Schloz

- Jahrgang 1994
- 2014 – 2020: Werkstudent bei asuco
- 2016: Begleitung der Konzeption und Einführung von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins
- 2020: Abschluss Master of Science an der LMU München
- seit 2021 geschäftsführender Gesellschafter der asuco Fonds GmbH und von Tochtergesellschaften

Geschäftsführer Dietmar Schloz

- Jahrgang 1959
- 1989: Produktmanager für geschlossene Fonds bei der HYPO-Bank in München
- 1992 – 2009: Leitung Vertrieb, Konzeption, Zweitmarkt, Fondscontrolling, Anlegerbetreuung – H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligung für Sachwerte GmbH
- seit 2009: geschäftsführender Gesellschafter der asuco Fonds GmbH und der Tochtergesellschaften, Oberhaching
- 32-jährige Erfahrung in der Konzeption, Fondscontrolling, Vertrieb und Anlegerbetreuung geschlossener Alternativer Investmentfonds

Geschäftsmodell der asuco

- kleinteiliger und täglicher Ankauf von geschlossenen Fondsanteilen
- dieser kleinteilige Ankauf ist für Institutionelle zu aufwendig
- Ankauf hauptsächlich von privat in direkter Abwicklung
- Bewertung und Ankaufsprozess erfolgen im Hause asuco ohne Mitwirkung oder Rücksprache eines Dritten
- Umsetzung unter dem Rahmenwerk des Kapitalanlagegesetzbuches nicht möglich, da permanent Rücksprache mit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft gehalten werden müsste; damit würde das Geschäftsmodell der asuco zum Erliegen kommen
- das Kapitalanlagegesetzbuch vereinbart sich nicht mit einer hohen Handlungsgeschwindigkeit

Gastreferent Jörg Krechky

- 2005 - 2014: Leiter des deutschen Shopping-Center-Investmentteams bei Jones Lang LaSalle und Managing Partner bei der RREIT Retail Investment Management GmbH
- seit 2015 Leiter des deutschlandweiten Investmentgeschäftes mit Handelsimmobilien bei Savills
- seit 2018: Vorsitzender des European Retail Investment Board
- Sale-side und Buy-side Beratung für die Assetklassen Shopping Center, Retail Warehouses und High Street
- regelmäßiger Referent auf Konferenzen der Einzelhandelsbranche

Gastvortrag zum Immobilienmarkt

- aktuelle Vollbremsung der **Immobilienmärkte** bedingt durch den massiven Zinsanstieg in Folge der Inflationsexplosion, die auf Corona, die Geldschwemme aber auch auf den Ukraine Konflikt und seine Auswirkungen zurückzuführen ist
- Marktumschwünge werden immer wieder durch Krisen ausgelöst: zu nennen sind hier die Dot-Com-Blase Anfang der 2000er Jahre in Form massiver Überbewertung von Technologie- und Internettiteln oder die Subprime-Krise 2007 / 2008 mit einem vollkommen überzogenen Kreditmarkt und toxischen MBS-Aktivitäten; aus diesen zwei systemischen Krisen lassen sich allerdings keine Rückschlüsse für zukünftige Krisen ableiten
- bereits seit Anfang 2021 steile **Zinsanstiege** bei 10jährigen Bundesanleihen, bei 10jährigen Zins-SWAPs und allgemein bei den Finanzierungskosten
- Anstieg der Renditen im Immobilienbereich in allen Subanlageklassen
- **Mietwachstumsraten** sind deutlich zurückgekehrt und liegen für die Bereiche Büro, Logistik und Wohnen in den Jahren 2020 bis 2022 nur noch in einer Bandbreite von 0 - 3 %
- Einzelhandel in Stadtteillagen weisen seit 2020 keinerlei Mietwachstum mehr auf
- größere Veränderung in der Arbeitswelt und veränderte Anforderung an **Büroimmobilien**: mit Beginn der Corona-Pandemie Anfang 2020 kam es zu einem steilen Anstieg der Homeoffice-Quote auf aktuell 25 %, ausgehend von rund 8 %
- Homeoffice bleibt auch in Zukunft stark und Teil der neuen Arbeitswelt
- sinkende Büroflächenumsätze, wobei das Büroimmobiliensegment sehr stark mit dem Konjunkturverlauf korreliert
- der Wandel in der Arbeitswelt bedeutet allerdings nicht zwangsläufig weniger Flächen; die Flächennutzung und die Anforderung an Büroimmobilien ändern sich
- im Kampf um Talente und Fachkräfte müssen weiterhin attraktive Büroräumlichkeiten vorgehalten werden; keine großen Flächenreduzierung, da neue Flächen für Annehmlichkeiten für Mitarbeiter notwendig geworden sind
- die Bürospitzenmeiten über alle Standorte in Deutschland verharren seit 2019 auf hohem Niveau, während die Leerstandsdaten angezogen haben, sich mit rund 5 % aber immer noch in einem niedrigen Bereich aufhalten
- starkes Wachstum in den letzten Jahren im Bereich **Logistik**
- faktorteknisch hat das Logistiksegment das Einzelhandelssegment vor ein paar Jahren überholt
- Logistikfaktoren sind bis auf das 30-fache, insbesondere während und nach der Corona-Pandemie, gestiegen, sind aber durch den allgemeinen Marktrückgang im Durchschnitt wieder auf das 23-fache zurückgekommen
- Logistikobjekte bleiben weiterhin attraktiv, zumal auch mehr Logistikfläche benötigt wird
- gemäß einer Umfrage von Savills Analytica geben knapp 90 % der befragten Logistikknutzer zukünftig von einem gleichbleibenden oder steigenden Flächenbedarf an

- drei wesentliche Treiber sind für das Logistikwachstum verantwortlich: Near-Shoring (regionale Warenverteilung, auch wegen Vor-Ort-Produktion), E-Commerce (Onlinehandel) und Just-in-Time (fristgerechte Lieferungen)
- **Wohnungsmarkt** in Deutschland bleibt weiterhin angespannt
- die Zahl der Wohnungsfertigstellungen hält seit Jahren nicht mit dem Bedarf statt
- das von der Politik ausgegebene Ziel von jährlich 400.000 neu zu schaffenden Wohnungen wird seit Jahren verfehlt
- durch die massiven Zinsanstiege, Lieferkettenstörungen, Materialpreisexplosionen, überbordende Bürokratie und Bauvorschriften sowie behäbige, nicht digitale Verwaltungsbehörden wird dieses Ziel auch zukünftig nicht erreicht werden
- geplante Neubauvorhaben werden reihenweise eingestellt; im Zeitraum 2023 - 2025 wird gerade einmal mit der Ablieferung von der Hälfte der benötigten Wohnungseinheiten gerechnet; die Folge: akute Wohnraumunterversorgung
- die Wohnungsnachfrage wird auch künftig steigen, da die Haushaltsnachfrage auf Grund von Singularisierungstendenzen sowie Krisen- und Kriegsmigration weiter zunehmen wird
- trotz in den kommenden Jahren leicht abnehmender Bevölkerung, wird die Anzahl der Haushalte stabil an die 44 Millionen heranreichen
- Wohnungsmarkt ist und bleibt sehr stabil, da nachfragestark
- Zielrendite zwischen 3,5 % und 4 % sind hier zu erwarten
- der Handel und damit **Handelsimmobilien** stehen vor großen Herausforderungen; Corona war nur ein Beschleuniger für seit längerem statt findenden Veränderungen
- der Handel ist neben der Pandemie mit dem eCommerce-Boom, der hohen Inflation, schwachem Konsumklima und allgemeiner unsicherer wirtschaftlicher Lage konfrontiert
- der stationäre Einzelhandel hat es verpasst, durch konzeptionelle Änderungen stärker auf die Kundenbedürfnisse einzugehen und sich serviceorientierter aufzustellen
- der stationäre Einzelhandel leidet unter gesunkenen Kundenfrequenzen und hat mit Lieferproblemen zu kämpfen
- einige Einzelhändler haben ihre Repositionierung im Markt verschlafen
- Mehrkanal-Absatz ist im Handel zwingend notwendig
- 1A-Einzelhandelslagen verzeichnen bereits seit 2018 eine negative Entwicklung
- das Warenhauskonzept ist in Deutschland nicht länger tragfähig
- stabile Handelsmieter sind im Bereich Technologie/Elektronik solche mit einem starken Markennamen, Luxusgüteranbieter, große Lebensmitteleinzelhändler und Drogisten wie auch Freizeit- und Fitnessketten
- Nahversorger sind gute Ankermieter und erhöhen die Kundenfrequenz gemischt genutzter Einzelhandelsimmobilien
- Megatrends im Bereich Handel sind Gesundheit, Fitness und gute Freizeitgestaltung
- standorttechnisch positiv gesehen werden Quartierslagen, gemischt genutzte Immobilien und Fachmarktzentren; Verlierer sind eindeutig Shopping-Center
- in Deutschland gibt es zudem flächendeckend zu viel Verkaufsfläche: davon sind vor allem Innenstädte und Shopping-Center betroffen

- das Flächenwachstum in deutsche Shopping-Center ist in den letzten zwei Dekaden um zwei Drittel des Ausgangsbestandes gewachsen; die Umsätze sind allerdings nicht so stark mitgewachsen, weswegen eine sinkende Flächenproduktivität auszumachen ist
- insbesondere die Bereiche Elektronik, Bekleidung und Schuhe werden sich in Shopping-Centern verkleinern oder ganz aus diesen zurückziehen
- die Shopping-Center Transaktionen im Jahr 2006 betrug 75 und in 2022 waren ganze 3 Transaktionen auszumachen
- viele der 493 Shopping-Center in Deutschland stehen in den kommenden Jahren vor der Herausforderung sich zu repositionieren oder eine grundlegende Umwidmung ins Auge zu fassen
- Anfangsrenditen für Core-Shopping-Center sind mit 5,2 % bis 5,5 % wieder auf dem Niveau von 2005
- für risikobehaftete Shopping-Center werden zwischen 7,5 % bis 9 % Rendite angeboten
- High-Street-Objekte und Shopping-Center sind opportunistische Investments geworden
- gemischt genutzte Quartiere / Stadtteile sind der neue Trend; hierzu zählen auch Gebäude mit mehreren Nutzungsarten unter einem Dach wie etwa Leben, Arbeiten und Freizeit
- auch Shopping-Center, die grundlegend repositioniert werden müssen, können zu gemischt genutzten Objekten umfunktioniert werden
- die Rallye an den Immobilienmärkten der vergangenen Jahre wurde vor allem durch institutionelle Käufer wie Versicherungen, Pensionskassen, Staatsfonds und Immobiliengesellschaften getrieben
- im Jahr 2008 betrug das Investitionsvolumen in den Immobilienmarkt noch 800 Milliarden US-\$, um im Jahr 2022 auf über 1 Billion US-\$ zu steigen
- das gestiegene Transaktionsvolumen hängt auch mit der über Jahre erfolgten Bewertungsausweitung zusammen
- Konkurrenz zur Immobilienanlage erwächst nun durch die Anleienseite
- der Spread zwischen 10jährigen Bundesanleihen zu Bürosparrenditen sinkt seit Ende 2021 kräftig; auch diesbezüglich kommen Objekte unter Druck und müssen neu bepreist werden
- die Turbulenzen an den Börsen führen aktuell nicht dazu, dass Investoren Geld von Aktien in Immobilien umschichten; vielmehr wird Liquidität gehalten
- auf Grund der starken Inflation und der extrem gestiegenen Finanzierungskosten in sehr kurzer Zeit steht der Markt sowohl bei Aktien als auch bei Immobilien vor einer Neuorientierung und Preisanpassung nach unten
- die Finanzierungskosten bewegen sich wieder auf dem Niveau von 2005 und die Bewertungen gehen ebenfalls in diese Richtung
- aktuell ist weder der Bewertungs- noch der Preisboden am Markt gefunden worden; sich jetzt von Immobilien zu trennen, ist ein ungünstiger Zeitpunkt
- faire Marktpreise werden aktuell nicht erzielt
- Immobilien mit Value Add Potenzial sind augenblicklich gefragt
- der Markt erwartet eine milde Rezession und erste Erholungen im Laufe des Jahres 2023, ebenso beim Transaktionsvolumen
- stabile Segmente sind Logistik- und Wohnimmobilien sowie moderne Büroimmobilien

- das neue Core Segmente sind lebensmittelgeankerte Fachmärkte
- Mietanstiege über alle Segmente werden wieder für Mitte 2023 erwartet
- International wird Deutschland als safe heaven betrachtet

Zweitmarkt geschlossener Immobilienfonds

- das Segment für geschlossene, gebrauchte Fondsanteile, allgemein als Zweitmarkt bezeichnet, ist von geringer Transparenz und Informationsasymmetrie gekennzeichnet
- da der Zweitmarkt ineffizient und intransparent ist, sind auch asymmetrische Chancen und Risiken realisierbar
- Hintergrund für diese Informationsasymmetrie: auf der einen Seite gibt es institutionelle Investoren und auf der anderen Seite Privatanleger
- professionelle Investoren kennen den Wert der Beteiligung durch umfangreiche Analyse der Fonds und durch Hinzuziehen von Experten, gestützt auf eine eigens entwickelte Datenbank
- asuco kann für mindestens 300 Fonds sofort verbindliche Kaufpreise benennen
- asuco bietet eine schnelle Vertragsabwicklung und zuverlässige Kaufpreiszahlungen
- asuco hat eine hohe Kaufkraft
- Privatanleger von über 2000 geschlossenen Fonds mit Investitionsvolumen > 100 Mrd. €
- sind der Meinung, dass ein geschlossener Immobilienfonds nicht veräußbar ist
- Privatanleger kennen den Wert ihrer Beteiligung häufig nicht
- Privatanleger benötigen Liquidität
- Privatanleger sind bei negativer Fondsentwicklung verunsichert
- Privatanleger wollen ihr Vermögen für den Erbfall vorbereiten
- haben als Erben keine Identifikation mit der Beteiligung
- geringe Transparenz und Informationsasymmetrie eröffnen einzigartige Einkaufsmöglichkeiten mit einer „Überrendite“
- asuco führt jährlich zwischen 3000 - 4000 Ankäufe durch
- asuco kann ca. 300 Ankaufspreise ad hoc stellen
- professionelle Ankaufsabteilung
- asuco ist im Bereich der Namensschuldverschreibungen ein wachsender Emittent: für die fälligen Namensschuldverschreibungen brauchen Beteiligungen nicht notwendigerweise verkauft werden: sie können anderweitig zurückgezahlt werden, beispielsweise durch revolvingende Finanzierung des Emittenten oder neu eintretende Anleger, die Altanleger ablösen und ersetzen
- bei der ersten fälligen Namensschuldverschreibung wurde der gestiegene NAV ebenso mit ausbezahlt
- Günstige Kaufpreise – im Einkauf liegt der Gewinn: „Am Zweitmarkt können Immobilien mittelbar unter deren Marktpreisen erworben und Überrenditen erwirtschaftet werden“

aktuelles Investitionsumfeld am Zweitmarkt

- die Ankaufspreise der asuco werden trotz Marktrückgänge zu Gewinnen führen
- asuco bewertet trotz der vielen Krisen das Investitionsumfeld als sehr positiv
- asuco ist auch im Bereich Einzelhandel trotz der Turbulenzen gut aufgestellt, da man günstig eingekauft hat
- Nachkauf bei Einzelhandelsimmobilien noch einmal zu deutlich günstigeren Preisen
- überwiegend hatte der Zweitmarkt die heftigen Preisbewegungen nach Oben der vergangenen Jahre nicht mitgemacht
- aktuell Büroimmobilien mit staatlichen Mietern zu sehr guten Einkaufsfaktoren erwerbbar

Investitionsausblick

- allgemeine Verunsicherung in der Gesellschaft sorgt für sinkende Zweitmarktkurse
- „Cash is King“ – wer aktuell Liquidität zur Verfügung hat, kann zu nochmals verbesserten Einkaufsbedingungen investieren
- Beispiele zweier Ankaufsaktionen: Ankaufsaktion DG Anlage 22 (Wandelhalle Hauptbahnhof Hamburg) zu Kurs 170 % inkl. Kursreduzierung auf 160 %, Fondsbörsenkurs 05.06.2018: 290 %, Fondsbörsenkurs 16.02.2023: 175 %
Ankaufsaktion FHH 2 (Bürogebäude in Freiburg und Heidelberg, Pflegeheim in Esslingen) zu Kurs 90 %; Ausschüttungsrendite ca. 6,7 % p.a., Tilbungsgewinn ca. 5,3 % p.a.

Investitionsmöglichkeiten am Zweitmarkt

- Investitionen am Zweitmarkt mit asuco sind bei den alten Kommanditbeteiligungen dadurch möglich, dass eine Reinvestition von Kapitalrückflüssen am Zweitmarkt mittels der 100%-ige Tochtergesellschaften der Dachfonds asuco 1 und 4 erfolgen können; hierzu sind Anlegerabstimmungen geplant
- für Alt- und Neuanleger besteht darüber hinaus jederzeit die Möglichkeit, in die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins zu investieren

Konzept der Namensschuldverschreibungen ZweitmarktZins

- die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG ist Emittent der Namensschuldverschreibung ist Daueremittent (wachsendes Volumen, größere Risikostreuung)
- kein vorrangiges Bankdarlehen
- Immobilienerwerb erfolgt nicht direkt, sondern mittelbar über Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds (Anlageobjekte)

- Anleger partizipieren durch variable Zinsen in vollem Umfang an Einnahmenüberschüssen und anders als bei klassischen Schuldverschreibungen auch am Wertzuwachs
- Anleger, die neue Namensschuldverschreibungen zeichnen, sind wirtschaftlich am bestehenden Portfolio ab Zahlungseingang (Zinsen) bzw. ab 01.10.2023 (Wertzuwachs) beteiligt und profitieren von Risikostreuung
- Namensschuldverschreibung sind Zinspapiere mit fester Laufzeit, jährlich variablem Zinsanspruch und Rückzahlungsanspruch zu 100 % (keine geschlossenen Fonds)
- asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG als Emittent das Vielzahl von Beteiligungen an Zielfonds und Gesellschafterdarlehen an Zielfonds

ZweitmarktZins: Alleinstellungsmerkmal

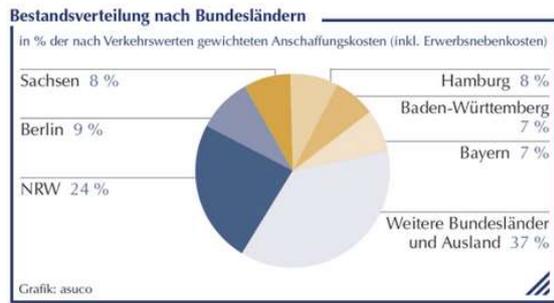
- breit diversifiziertes Porfolio an Gewerbeimmobilien zu „Schnäppchenpreisen“ durch bewährte Einkaufs-/Investitionsstrategie
- geringe einmalige und laufende (überwiegend erfolgsabhängige Vergütung)
- echte erfolgsabhängige Vergütung mit Bonus- und Malusregelung (> 6 %, < 3,5 %)
- zuverlässige und vollständige Rückzahlung durch Risikodiversifikation und „Dauerremission des Emittenten
- 100%ige Partizipation an Einnahmen-Überschüssen des Emittenten durch variablen Zins
- 100%ige Partizipation am Wertzuwachs des Portfolio des Emittenten
- hohe Transparenz durch jährliche Geschäftsberichte und Informationsveranstaltungen – Prüfung von Jahresabschluss und Zinsberechnung durch Wirtschaftsprüfer
- feste überschaubare Laufzeit zzgl. Verlängerungsoption zum Schutz der Anleger
- hohe Flexibilität durch Rückkaufangebot für Anleger in Sondersituation wie z.B. Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit
- aktuell: vereinfachte steuerliche Behandlung: Abstaltungssteuer
- keine Haftungsaufhebung
- erfahrener Anbieter mit Erfolgsnachweis

Investitionsübersicht der Emittentin von Namensschuldverschreibungen

- Anzahl Ankäufe: 12.472
- Initiatoren: 56
- erworbene Zielfonds: 312 (107 in Liquidation)
- erworbene Immobilien: 444
- Mietverträge: rund 11.000
- Mietfläche: 6,3 Mio. qm
- Ø-Vermietungsstand: 97 %
- Anschaffungskosten: 425,8 Mio. Euro

Portfolio der Namensschuldverschreibungen

Bestandsverteilung der Investitionen (in % der nach Verkehrswerten gewichteten Anschaffungskosten)



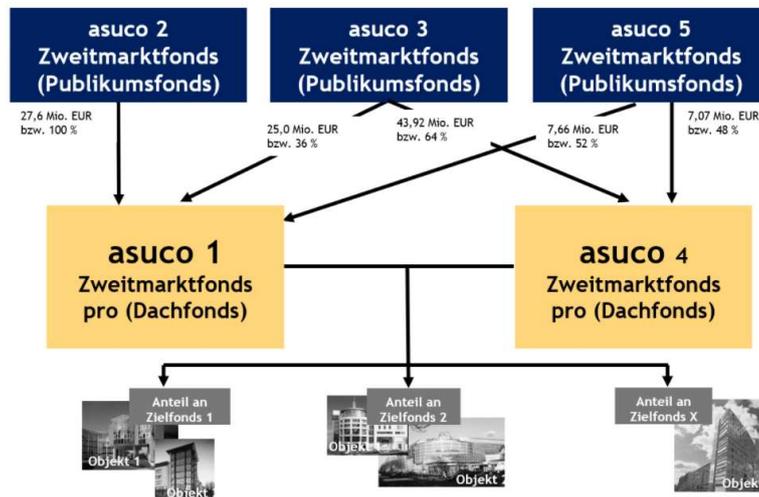
Risikostreuung auf verschiedene Bundesländer und Nutzungsarten. Investition in den gesamten deutschen (gewerblichen) Immobilienmarkt.

Nettoinventarwertübersicht der Namensschuldverschreibungen

Serie	Nettoinventarwert zum 30.09.2022
06-2018	95 %
12-2020	96 %
17-2020	95 %
19-2021	94 %
29-2022	95 %
31-2022	94 %

Gesamtstruktur asuco Fonds 1 bis 5

- asuco 2, 3, und 5 investieren in die asuco 1 und 4 Zweitmarktfonds pro (Dachfonds)konzept); dadurch sind auch Wiederanlagen möglich



Wirtschaftliche Entwicklung asuco Fonds 1 und 4

- bei asuco 1 durchschnittlich 84 % Veräußerungsgewinn bzw. 32,5 Mio Euro an Gewinnen aus Liquidationen bzw. Ausübung von Andienungsrechten bis Ende 2021 realisiert
- bei asuco 4 durchschnittlich 61 % Veräußerungsgewinn bzw. 14,5 Mio Euro an Gewinnen aus Liquidationen bzw. Ausübung von Andienungsrechten bis Ende 2021 realisiert
- keine Zufallsgewinne, sondern systematische und reproduzierbare Verkaufsgewinne
- sehr hohe Sicherheitspolster für asuco Anleger; Beispiele:
 - CFB 134 (Hochtief Prisma Frankfurt): Immobilienwert hätte um rund 39 Mio. Euro oder 33 % sinken können, ohne dass asuco-Anleger Verlust gemacht hätten
 - Hahn 119 (Fachmarktzentrum Eberbach): Immobilienwert hätte um rund 9,4 Mio. Euro oder 45 % sinken können, ohne dass asuco-Anleger Verlust gemacht
 - CFB 173 (E-Plus-Zentrale Düsseldorf): Immobilienwert hätte um rund 22 Mio. Euro oder 18 % beim asuco 1 bzw. rund 44 Millionen oder 36 % beim asuco 4 sinken können, ohne dass asuco-Anleger Verluste gemacht hätten
 - ILG 29 (Fachmarktzentrum Dachau): Immobilienwert hätte um rund 47 Mio. Euro oder 48 % sinken können, ohne dass asuco-Anleger Verluste gemacht
- bei den Fonds asuco 1 und 4, aber auch bei Nr. 2, 3 und 5 als klassische Kommanditbeteiligungen haben Anleger seit 2010 bzw. 2012 hohe laufende Ausschüttungen und dabei etwas mehr als prognostiziert erhalten
- die Nettoinventarwerte (NAV) von asuco 1 und 4 haben naturgemäß Einfluss auf die NAVs der anderen Beteiligungen
- die inneren Werte aller Beteiligungen liegen sehr deutlich über 100 %

Rahmendaten und Portfolio asuco Fonds 1

- Vollplatzierung des Zeichnungskapitals von 100 Mio. Euro in 2011
- Vollinvestition zum 21.07.2017 erreicht
- Ausschüttungen für 2021 in Höhe von 8 % liegen über dem Planwert (7,25 %)
- geplante Ausschüttungen für 2022 in Höhe von voraussichtlich 8 % liegen erneut über dem Planwert (7,25 %); hiervon ist bereits im März 2022 eine 1. Teilausschüttung von 4 % erfolgt
- prüferische Durchsicht der getätigten Investition durch Wirtschaftsprüfer ohne Beanstandungen
- asuco 1 investiert in:
 - 46 verschiedene Fondsverwalter
 - 182 Fondsgesellschaften
 - 293 Immobilien über verschiedene Immobiliengrößen, Standorte, Gebäudetypen und Nutzungsarten
 - über 5800 Mietverträge

Rahmendaten und Portfolio asuco Fonds 4

- Vollplatzierung des Zeichnungskapitals von 100 Mio. Euro Anfang 2015
- Vollinvestition zum 21.07.2017 erreicht
- Ausschüttungen für 2021 in Höhe von 7 % liegen über dem Planwert
- geplante Ausschüttungen für 2022 in Höhe von 7 % liegen über dem Planwert
- Übernahme der Anteile an der WJ in wirtschaftlicher Hinsicht durch die asuco 4 pro GmbH in 06/2021 garantiert der Fondsgesellschaft, die von der WJ erwirtschafteten Erträge auch zukünftig zu 100 % selbst zu vereinnahmen
- Prüfung des Jahresabschlusses 2021 ohne Beanstandungen
- asuco 4 investiert in:
 - 40 verschiedene Fondsverwalter
 - 159 Fondsgesellschaften
 - 232 Immobilien über verschiedene Immobiliengrößen, Standorte, Gebäudetypen und Nutzungsarten
 - über 5700 Mietverträge

Grafische Einzeldarstellung Fonds asuco Fonds 1 und 4

Verteilung der Investitionen (Anschaffungskosten zum 31.12.2021)

asuco 1



Gesamte Anschaffungskosten:
101,7 Mio. EUR

Geplante Anschaffungskosten bei Vollinvestition:
100,1 Mio. EUR

asuco 4

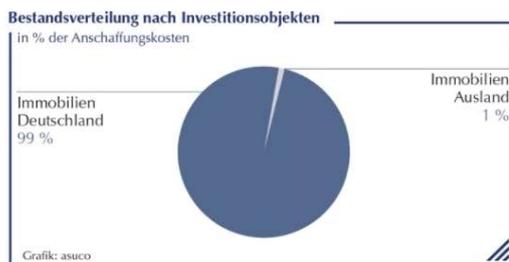


Gesamte Anschaffungskosten:
98,8 Mio. EUR

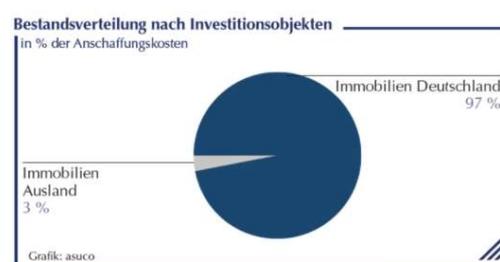
Geplante Anschaffungskosten bei Vollinvestition:
98,3 Mio. EUR

Bestandsverteilung nach Investitionsobjekten

asuco 1



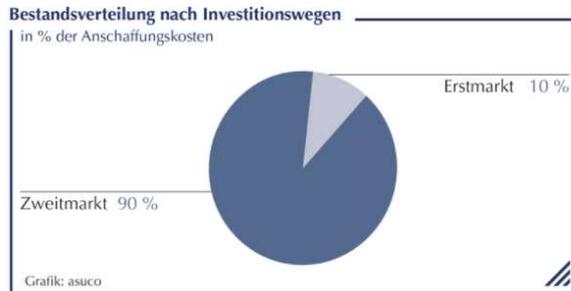
asuco 4



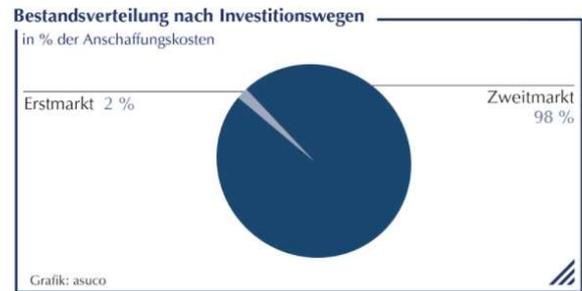
**Nahezu sämtliche Investitionen erfolgen in Deutschland.
Deutschland wird von institutionellen Investoren weiter als einer der weltweit attraktivsten Immobilienmärkte eingestuft.**

Bestandsverteilung nach Investitionswegen (in % der Anschaffungskosten)

asuco 1



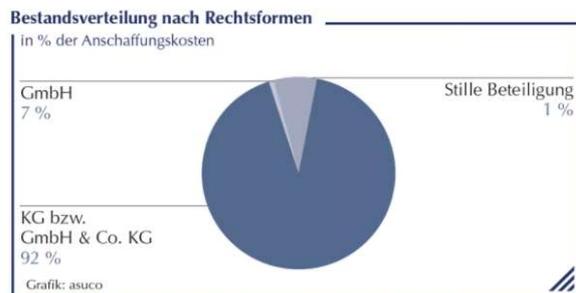
asuco 4



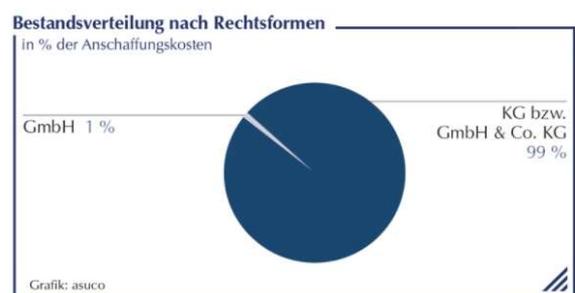
Die Investitionen erfolgen nahezu ausschließlich am Zweitmarkt.

Bestandsverteilung nach Rechtsform (in % der Anschaffungskosten)

asuco 1



asuco 4



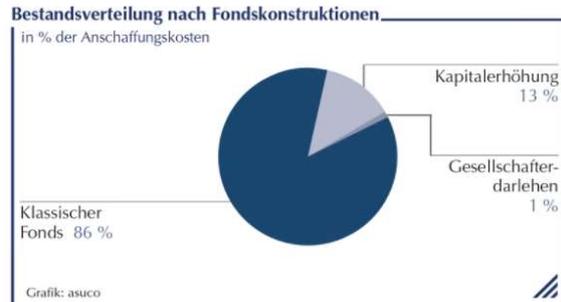
Nahezu alle Zielfonds firmieren in der Rechtsform der KG bzw. GmbH & Co. KG oder in der hinsichtlich Rechte und Pflichten sowie Haftung wirtschaftlich identischen stillen Gesellschaft. Bei einer GbR besteht Haftungsbeschränkung bei den Bankdarlehen.

Bestandsverteilung nach Fondskonstruktionen (in % der Anschaffungskosten)

asuco 1



asuco 4

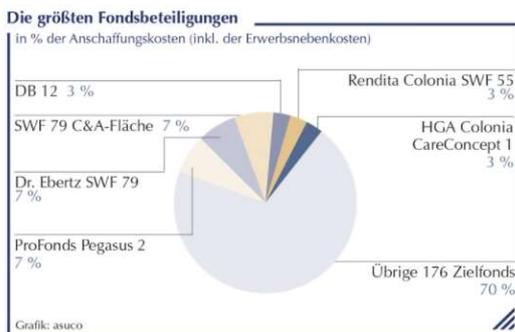


**Klassische Fonds (Chancen und Risiken liegen bei den Anlegern)
dominieren die Leasingfonds (grundsätzlich feststehende Zahlungsströme).**

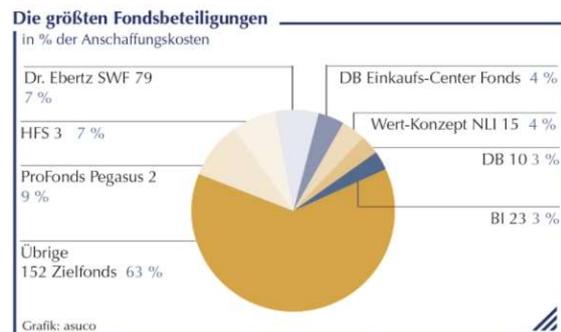
Kapitalerhöhungen bieten durch vorrangige Ausschüttung und Rückzahlung attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Die größten Fondsbeteiligungen (in % der Anschaffungskosten inkl. der Erwerbsnebenkosten)

asuco 1



asuco 4

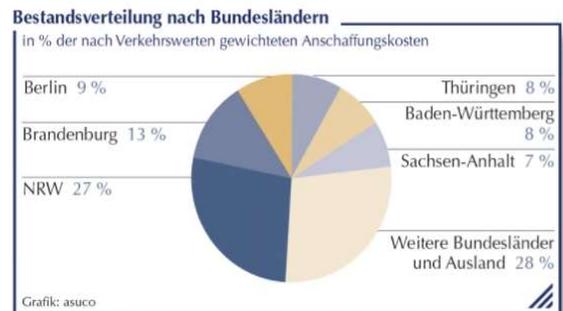
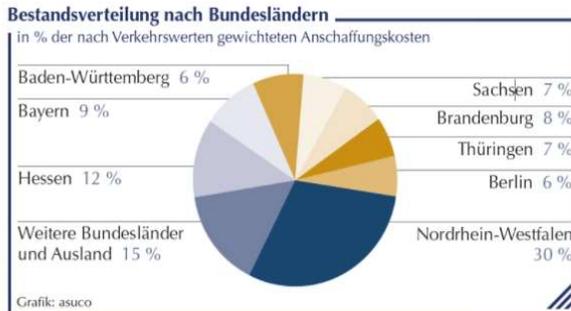


Große Risikostreuung auf verschiedene Zielfonds.

Bestandsverteilung nach Bundesländern (in % der nach Verkehrswerten gewichteten Anschaffungskosten)

asuco 1

asuco 4

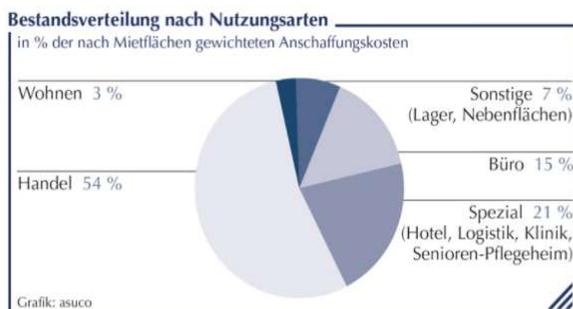


Risikostreuung auf verschiedene Bundesländer.

Bestandsverteilung nach Nutzungsarten (in % der nach Mietflächen gewichteten Anschaffungskosten)

asuco 1

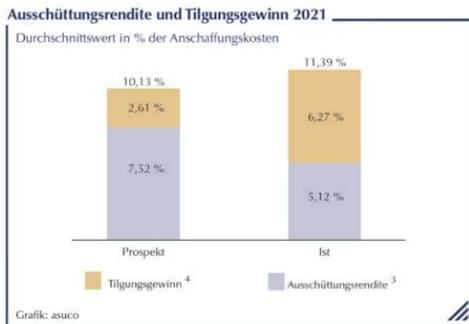
asuco 4



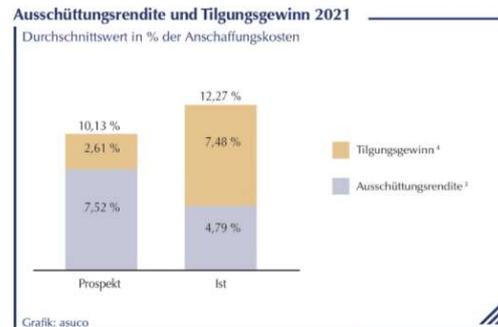
Handelsflächen dominieren die Investitionen.

Gesamtertrag der Zielfonds 2021

asuco 1



asuco 4



Ertragschancen liegen deutlich über den prognostizierten Werten.

Anlegerfazit

Anleger der asuco-Zweitmarktfonds investieren breit gestreut in den gesamten deutschen Immobilienmarkt. Es wird keinen aktuellen Trends hinterhergejagt, die sich morgen schon wieder als falsch herausstellen können. Ein Ausfall einzelner Mieter, Leerstände, Mietreduzierungen haben auf Grund der Risikostreuung nur unbedeutende Auswirkungen auf das Gesamtportfolio.

Zusammenfassung über die asuco-Zweitmarktfonds

Als Anleger der asuco-Zweitmarktfonds haben Sie durch die Besonderheiten am Zweitmarkt geschlossener Immobilienfonds mittelbar in Immobilien deutlich unter deren Marktpreisen investiert und

realisieren durch eine extern breite Risikostreuung sicherheitsorientiert eine weit überdurchschnittliche Renditechance

und

profitieren dabei von der Expertise der asuco.

Disclaimer

Haftungsausschluss und Warnhinweise: Es handelt sich hierbei um eine Kurz-Information und Mitschrift einer Informationsveranstaltung. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit und ist auch nicht MiFid-konform. Es stellt keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG und darf auch nicht als Ratinggrundlage im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 verwendet werden. Das Dokument stützt sich überwiegend auf Wahrnehmungen und Präsentationen sowie auf Aussagen der Vortragenden. Im Zweifel gilt das gesprochene Wort. Eine Überprüfung der getätigten Aussagen, die im Übrigen falsch verstanden worden sein könnten, und des vorgelegten Datenmaterials einschließlich der gezeigten Präsentation, ist weder durch LSI noch durch eine andere unabhängige und objektive Instanz durchgeführt worden. Der Verwender dieses Dossiers hat sich daher aus weiteren Quellen, die er für vertrauenswürdig hält, zu informieren. Bei vorliegendem Dokument handelt es sich somit um eine rein subjektive Berichterstattung und die Wiedergabe einer grundgesetzlich geschützten Meinung. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information nicht begründet werden. 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 oder eines Erwerbes einer oder mehrerer Vermögensanlagen auf dem Zweitmarkt zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung seitens LSI auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Es wird dringend vor Zeichnung einer Vermögensanlage empfohlen, fachkundigen Rat bei einem Finanzanlagenberater, Wirtschaftsprüfer und/oder Steuerberater einzuholen. Darüber hinaus sind Wertentwicklungen der Vergangenheit kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Aus dem dargestellten Zahlenmaterial zu bereits abgewickelten Transaktionen darf nicht darauf geschlossen werden, dass zukünftige vergleichbare Transaktionen ebenfalls derartige Ergebnisse abliefern. Überwiegend wurde mit Prognosen gearbeitet, die keiner wissenschaftlicher Fundierung unterliegen und von Natur aus mit hoher Unsicherheit behaftet sind. Alle Prognosen stellen eine (Fremd-)Meinung dar, die sich zwischenzeitlich wieder geändert haben kann. Es besteht kein Anspruch auf eine Hinweispflicht, dass sich die Prognose(-meinung) zwischenzeitlich geändert haben könnte. 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, finanziellen, gesellschaftsrechtlichen und steuerrechtlichen Ergebnisse sowie sämtlicher Prognosen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Es erfolgt keine Haftungsübernahme für die hier zusammengetragenen und wiedergegebenen Informationen und Meinungen. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Maßgeblich für eine abschließende Kaufentscheidung ist und war allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es handelt sich hierbei um Ausführungen und Berichterstattungen zu einer unternehmerischen Beteiligung; 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 anlässlich der Gesellschafterversammlung ausgegebenen Handouts können fehlerbehaftet sein und sind nicht überprüft worden noch ergibt sich hier eine individuelle Prüfverpflichtung. Die Berichtsprüfung erfolgte in alleiniger Verantwortung externer Berater, für die keinerlei (Mit-)Haftung übernommen wird. Die gezeigte Präsentation liegt in der ausschließlichen Verantwortung des Vortragenden. Die Verbreitung, Veröffentlichung, Verarbeitung, Verwendungen (außer für den persönlichen Gebrauch) und Zitierung bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von LSI. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.