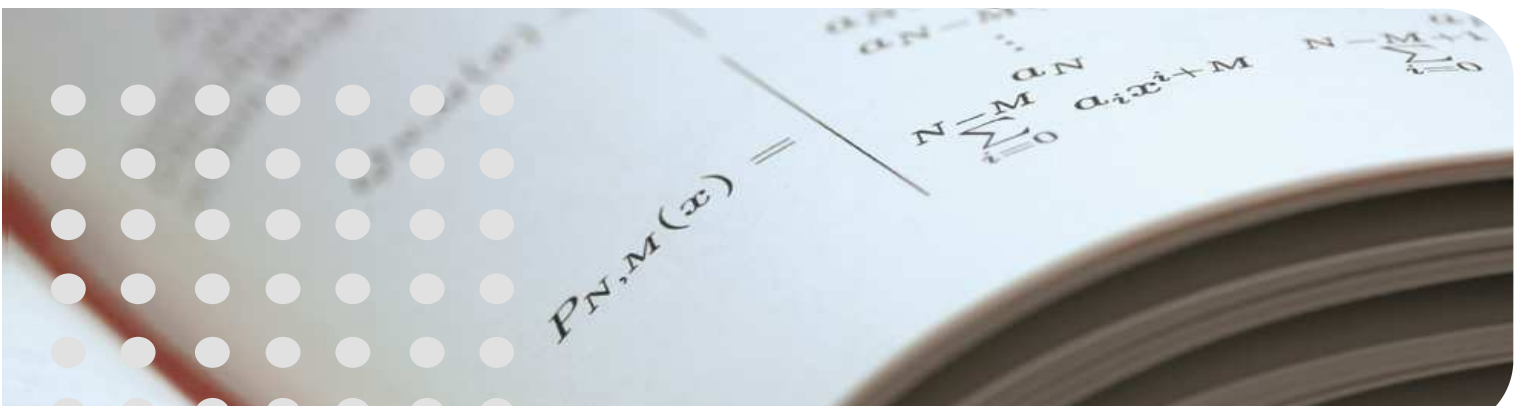


KURZANALYSE

- ZweitmarktZins 05-2017

Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

Kurzanalyse: ZweitmarktZins 05-2017

Diese Kurzanalyse stellt lediglich einen Auszug aus einer detaillierten Langanalyse dar. Diese Unterlagen enthalten nicht die vollständigen Informationen bzgl. der dargestellten Beteiligung. Für die vollständige Information ist der Verkaufsprospekt heranzuziehen, den Sie in der Regel über den Initiator beziehen können. TKL.Fonds selber erbringt lediglich die Wertpapiernebendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen im Sinne des § 2 Abs. 3a Nr. 5 WpHG in Ansehung geschlossener Fonds. TKL.Fonds ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. TKL.Fonds hat aber freiwillig aus Gründen der Transparenz eine Langanalyse erstellt, die den Transparenzvorgaben gem. § 34b WpHG i. V. m. der Finanzanalyseverordnung (FinAnV) genügt. Diese Langanalyse ist über TKL.Fonds erhältlich. Um die Aussage und Ergebnisse dieser Kurzanalyse nachvollziehen und einordnen zu können, wird die Lektüre der Langanalyse ausdrücklich empfohlen. Als Datenbasis für die Analyse dienen Angaben der Fondsiniciatoren in den Fondsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Fondsiniciatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Bezeichnung der Namensschuldverschreibung	ZweitmarktZins 05-2017
Initiator	asuco Vertriebs GmbH
Investitionsobjekt	Mittelbare oder unmittelbare Investitionen überwiegend in deutsche Immobilien
Datum der Prospektaufstellung	21. Dezember 2017
Analysedatum	8. Februar 2018
Ende der Platzierung	spätestens zwölf Monate nach Prospektbilligung
Laufzeit der Namensschuldverschreibung	bis zum 30. September 2027
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf den Erwerbspreis der Namensschuldverschreibung zzgl. Agio
Währung der Namensschuldverschreibung	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR	5.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% des Nominalwertes zzgl. Agio
Emissionskapital ohne Agio in TEUR	50.000
Agio in % des Emissionskapitals	5,0%
Emissionskapital inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	52.500
Anmerkungen:	-

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	10
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	425,9
Anzahl platzierter Zweitmarktfonds	10
Durchschnittliches Volumen platzierter Real Estate Private Equity Fonds in Mio. EUR	42,6
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	0 unter Plan, 1 im Plan, 9 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	0 unter Plan, 0 im Plan, 0 über Plan
Note	1,50
Anmerkungen:	
* Stand: Leistungsbilanz 2017	

Kurzanalyse: ZweitmarktZins 05-2017

Fondskonzeption

Emittent der Namensschuldverschreibung	asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	die Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen
Steuergutachten	Bestandteil des Prospektprüfungsberichts
Platzierungsgarantie*	nicht vorhanden
Für das Zustandekommen des Fonds erforderliche Mindestplatzierung	k.A.
<p><u>Konzeptionelle Besonderheiten:</u></p> <p>Auf die Zinszahlungen und auf eventuelle Veräußerungsgewinne wird derzeit Kapitalertragsteuer (Abgeltungssteuer) in Höhe von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer fällig, sofern der Anleger (Gläubiger) als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen hält.</p> <p>Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.</p> <p>Die Namensschuldverschreibungen werden mit einem variablen Zinssatz von bis zu 5,5% p.a. sowie Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 4,5% p.a., bezogen auf den Nominalbetrag, verzinst. Die Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen hängt von den laufenden Einnahmen und Ausgaben des Emittenten ab. Zinsen und Zusatzzinsen, die in den Vorjahren nicht gezahlt werden konnten, werden bei entsprechender positiver Entwicklung nachgeholt.</p> <p>Die Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit - vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung oder Verlängerung durch den Emittenten - bis zum 30.09.2027. Der Emittent kann die Namensschuldverschreibungen jeweils zum 30.09. eines Jahres, frühestens jedoch zum 30.09.2021, mit einer Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten ordentlich kündigen. Weiterhin ist der Emittent berechtigt, die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung um 1 x 2 Jahre und anschließend um 8 x 1 Jahr zu verlängern. Den Verlängerungen um 8 x 1 Jahr können die Anleger allerdings gegen eine Verringerung der letzten Zinszahlung widersprechen. Somit beträgt die Laufzeit der Namensschuldverschreibung zwischen zwei und zwölf Jahren, bei Zustimmung der Anleger und auf Wunsch des Emittenten bis zu 20 Jahren.</p> <p>Positiv hervorzuheben sind die in hohem Maße erfolgsabhängig gestaltete Managementvergütung (siehe Abschnitt "Kostenstruktur und Ergebnisverteilung") und die Tatsache, dass die asuco-Geschäftsführer selbst in die asuco-Produkte investieren ("partnerschaftliches Investieren"). Das führt zu gleichgerichteten Interessen und schwächt potenzielle Interessenskonflikte ab.</p>	
Note	
2,40	
Anmerkungen:	
*Ein Rückabwicklungsrisiko besteht nicht, da der Emittent bereits über ein ausreichendes Portfolio verfügt.	

Kurzanalyse: ZweitmarktZins 05-2017

Investitionsobjekt

Angestrebte Diversifikation auf Zielfonds	mehr als 250 Zielfonds
Angestrebte Immobilienarten	überwiegend Gewerbeimmobilien
Angestrebte Regionen und Länder	überwiegend deutsche Immobilien
Blind-Pool-Charakter	68% der Zielobjekte stehen fest; 32% der Zielobjekte sind in Verhandlung
<p><u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u></p> <p>Zum 14.12.2017 waren Beteiligungen an 236 verschiedenen Zielfonds von 51 Anbietern für einen Gesamtbetrag von ca. 89,6 Mio. EUR erworben worden. Mittelbar ist der Emittent an 379 Immobilien verschiedener Nutzungsarten, die einen durchschnittlichen Vermietungsstand von 98% aufweisen, beteiligt. Das Beteiligungsportfolio scheint damit gut diversifiziert zu sein.</p> <p>Insgesamt sind 67,5% der geplanten Investitionssumme bereits angelegt. Weiterhin verfügt die asuco über eine umfassende Datenbank, in der über 900 Fonds, davon 500 mit Kaufkursen, erfasst sind. Das Fondsmanagement ist demnach in der Lage, das eingezahlte Emissionskapital schnell zu investieren. Es handelt sich somit um eine mittelbare Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter.</p>	
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management des Fonds	vorhanden
Kann das Fondsmanagement von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Maximales prozentuales Investitionsvolumen in hauseigene Produkte des Initiators	0,00%
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	in der Investitionsphase vierteljährlich, in der Betriebsphase jährlich
<p><u>Beurteilung des Investitionsprozesses des Fonds</u></p> <p>Die Investitionskriterien sind Bestandteil des Gesellschaftsvertrags des Emittenten. Der Initiator hat bislang lediglich Zweitmarktfonds aufgelegt. Somit besteht nicht die Möglichkeit, in hauseigene Produkte zu investieren. Dadurch können potenzielle Interessenskonflikte nicht entstehen. Durch die in den Investitionskriterien festgeschriebene Investition von höchstens 10% des Investitionskapitals der Fondsgesellschaft in jeden ausgewählten Zielfonds kann ein ausreichender Diversifikationseffekt erreicht werden. Die Inhaber der Namensschuldverschreibungen erhalten jährlich einen umfangreichen Geschäftsbericht, der die geprüfte Bilanz, eine Bestandsanalyse der Zielinvestments, eine Liquiditätsprognose sowie die Angabe des Net Asset Value enthält. Darüber hinaus werden alle drei Jahre Informationsveranstaltungen durchgeführt. Während der Investitionsphase werden die Anleger vierteljährlich über den Portfolioaufbau informiert.</p>	
Note	2,00
Anmerkungen:	
-	

Kurzanalyse: ZweitmarktZins 05-2017

Ankaufsprozess

<u>Management des Fonds</u>	
Fondsmanagement	asuco-Unternehmensgruppe
Wird das Fondsmanagement von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	Netzwerk von Spezialisten
<u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>	
<p>Der Ankauf der Zielfonds-Beteiligungen obliegt der asuco-Unternehmensgruppe. Zu ihrer Tätigkeit gehört auch die Auswahl und Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen sowie die Auftragsabwicklung. Das Management verfügt über ein ausgeprägtes Branchen-Know-how und weist mehr als 20 Jahre Branchenerfahrung auf. Nach eigenen Angaben verfügt die asuco-Unternehmensgruppe über ein ausgedehntes Netzwerk von Spezialisten, das alltäglich bei den Bewertungen und Kaufentscheidungen genutzt werden kann.</p> <p>Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.</p>	
Note	1,85
Anmerkungen:	
-	

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	91,60%
Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Emissionskapitals ohne Agio	8,40%
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Emissionskapitals inkl. Agio	12,76%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Emissionsvolumens	0,57% p.a.
<u>Ergebnisverteilung*</u>	
Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") für die Anleger	7,0%
Ergebnisbeteiligung der Anleger	85,0%
Ergebnisbeteiligung der übrigen Gesellschafter und des Managements	15,0%
Note	1,95
Anmerkungen:	
<p>* Bei Fälligkeit erhält das Fondsmanagement eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15% der durchschnittlich 7% p.a. übersteigenden Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit. Eine negative erfolgsabhängige Vergütung, die die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH erstatten muss, entsteht in Höhe von 15 % des den unteren Grenzwert von 4,5% p.a. unterschreitenden durchschnittlichen Prozentsatzes.</p>	

Kurzanalyse: ZweitmarktZins 05-2017

Gesamtbeurteilung und Rating

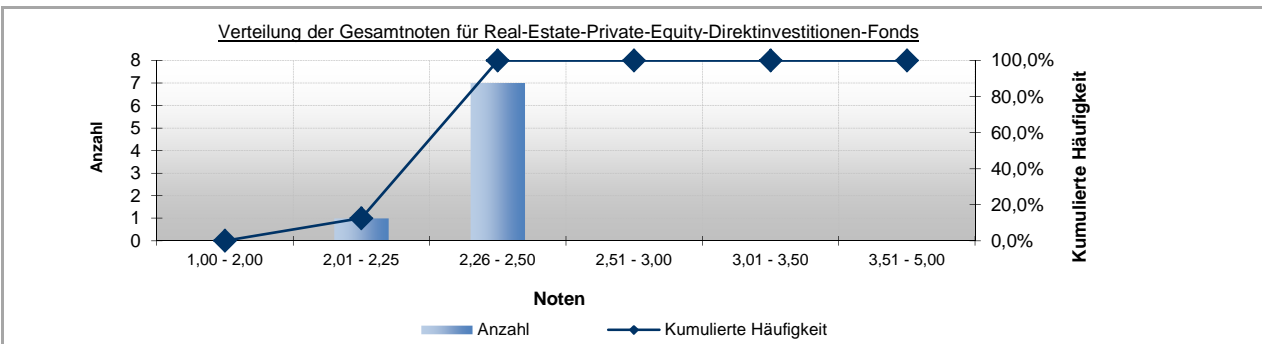
Zusammenfassung

Anleger haben die Möglichkeit, nachrangige Namensschuldverschreibungen der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG zu zeichnen. Der Emittent wird mit dem eingeworbenen Emissionskapital Anteile an geschlossenen Immobilienfonds oder direkt Immobilienobjekte erwerben. Die Konzeption entspricht insgesamt den erforderlichen Standards. Die im Prospekt aufgeführten Investitionskriterien sind verbindlich, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Ein ausreichender Diversifikationseffekt kann durch die Einhaltung der Investitionskriterien erreicht werden. Die Möglichkeit, in hauseigene Produkte zu investieren, besteht nicht. Dadurch können potenzielle Interessenskonflikte nicht entstehen. Zum 14.12.2017 waren 67,5% der geplanten Investitionssumme bereits in 236 verschiedene Zielfonds angelegt. Das Beteiligungsportfolio scheint gut diversifiziert zu sein.

Die für die Auswahl und Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen sowie die Auswahl und Konzeption der Direktbeteiligungen verantwortliche asuco-Unternehmensgruppe scheint über die nötigen Kontakte und das Know-how bei der Identifizierung und dem Ankauf von geeigneten Zielfonds zu verfügen.

Die Fondskosten in der Investitionsphase sind durchschnittlich. Die Fondskosten in der Betriebsphase sind weit unterdurchschnittlich. Die Regelung zur erfolgsabhängigen Vergütung bei Fälligkeit schafft positive Anreize für das Fondsmanagement.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem eingeschränkten Blind-Pool-Charakter und sehr erfahrener Fondsmanagement.



Noten und Rating

Kriterium	Anteil	Note
Initiator	(15,0%)	1,50
Fondskonzeption	(15,0%)	2,40
Investitionsobjekt	(27,5%)	2,00
Ankaufsprozess	(27,5%)	1,85
Kosten und Ergebnis	(15,0%)	1,95

Rating der Beteiligung

★★★★★★	Sehr gut oder Top 10%
★★★★★	Gut
★★★★	Platzierungsfähig
★★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Gesamtnote

1,94

Rating



Beurteilung der Beteiligung im Vergleich zur Bestnote der jeweiligen Bewertungskriterien am Markt

