

Rating-Analyse: Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Rating-Analyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Rating-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	Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020
Initiator	asuco Vertriebs GmbH
Investitionsobjekt	Mittelbare oder unmittelbare Investitionen überwiegend in deutsche Gewerbeimmobilien
Datum der Prospektaufstellung	14. Februar 2020
Analysedatum	27. März 2020
Ende der Platzierung	spätestens zwölf Monate nach Prospektbilligung
Laufzeit der Namensschuldverschreibung	bis zum 30. September 2025
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf den Erwerbspreis der Namensschuldverschreibung zzgl. Agio
Währung der Namensschuldverschreibung	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% des Nominalwertes zzgl. Agio
Emissionskapital ohne Agio in TEUR	15.000
Agio in % des Emissionskapitals	5,0% für Zeichnungen ab 20.000 EUR 3,0% für Zeichnungen ab 200.000 EUR
Emissionskapital inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	15.750
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

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 03.02.2020 waren 84% der zur Verfügung stehenden Investitionssumme bereits in 258 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 unterdurchschnittlich. Die Fondskosten in der Betriebsphase sind weit unterdurchschnittlich. Die Regelung zur erfolgsabhängigen Vergütung bei Fälligkeit schafft positive Anreize für das Management.

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

Rating



★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Rating-Analyse: Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020

Initiator

Erfahrung	
Anzahl aufgelegter Vermögensanlagen	17
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	592,9
Anzahl aufgelegter Zweitmarktfonds und -vermögensanlagen	17
Durchschnittliches Volumen aufgelegter Zweitmarktfonds und -vermögensanlagen in Mio. EUR	34,9
Performance bereits aufgelegter Fonds und Vermögensanlagen*	
Alle Fonds und Vermögensanlagen des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	0 unter Plan, 0 im Plan, 12 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	0 unter Plan, 0 im Plan, 0 über Plan

Die asuco-Unternehmensgruppe wurde 2009 als bankenunabhängiges Emissionshaus für Immobilien-Zweitmarktfonds gegründet. Das Stammkapital des alleinigen Gesellschafters des Initiators wird von den Geschäftsführern Dietmar Schloz und Robert List in Höhe von insg. 77% der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht sowie von Paul Schloz und leitenden Mitarbeitern gehalten. Das Management und die Mitarbeiter verfügen über langjährige Branchenerfahrung zum Teil in leitenden Funktionen. Zu den Erfahrung gehören der Aufbau des Emissionshauses WealthCap im Konzern einer deutschen Großbank, Konzeptions- und Management-Know-How für geschlossene Immobilien-, Leasing- und Immobilien-Zweitmarktfonds mit Investitionen im In- und Ausland, Vertriebsverantwortung für ein platziertes Eigenkapital in Höhe von 2,5 Mrd. EUR, Etablierung eines Zweitmarktes für geschlossene Fonds mit einem kumulierten Umsatz von rund 1 Mrd. EUR Nominalkapital bei rund 22.300 Umsätzen, Entwicklung und Management von fünf Initiatoren übergreifenden Zweitmarktfonds mit ca. 320 Mio. EUR Investitionsvolumen und Beteiligungen an über 300 Fondsgesellschaften. Bislang hat die asuco-Gruppe fünf Immobilien-Zweitmarktfonds mit einem Investitionsvolumen von 320 Mio. EUR aufgelegt. Die Ausschüttungen aller Fonds liegen über Plan. Zusätzlich wurden zwölf Angebote zur Zeichnung von Namensschuldverschreibungen durchgeführt. Das vorliegende Angebot zur Zeichnung einer Namensschuldverschreibung ist somit das achtzehnte Immobilien-Zweitmarktangebot des Initiators.

Teilrating




Anmerkungen:

* Stand: Leistungsbilanz vom 14.02.2020


Rating-Analyse: Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020

Fondskonzeption

Emittent der Namensschuldverschreibung	asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Mittelverwendungskontrolle	nicht vorhanden
<p>Eine unabhängige Mittelverwendungskontrolle ex ante ist nicht vorhanden. Somit besteht grundsätzlich das Risiko, dass das eingesammelte Kapital nicht zweckgemäß verwendet wird. Allerdings handelt es sich bei der asuco-Gruppe um einen renommierten Marktteilnehmer, der mit seiner Reputation für die korrekte Mittelverwendung bürgt. Weiterhin wird jährlich ein Jahresabschluss erstellt, der durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft wird. Somit erfolgt nachträglich eine unabhängige Mittelverwendungskontrolle. Der Geschäftsbericht der Emittentin für das Geschäftsjahr 2019 liegt ohne Beanstandungen vor. Der Grund für die fehlende Mittelverwendungskontrolle besteht laut Initiator in den täglichen Abläufen des operativen Geschäfts. Da laufend zahlreiche Beteiligungen an Zielfonds geprüft und erworben werden, wäre eine unabhängige Mittelverwendungskontrolle schwer durchführbar bzw. mit hohen Kosten verbunden.</p>	
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>Konzeptionelle Besonderheiten:</p> <p>Die Namensschuldverschreibungen werden mit einem variablen Zinssatz von bis zu 5,0% p.a. sowie Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 6,0% 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 30.09.2025. Der Emittent kann die Namensschuldverschreibungen jeweils zum 30.09. eines Jahres, frühestens jedoch 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten, mit einer Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten ordentlich kündigen. Weiterhin ist der Emittent berechtigt, die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung um 2 x 1 Jahre und anschließend um 5 x 1 Jahr zu verlängern. Den Verlängerungen um 5 x 1 Jahr können die Anleger allerdings gegen eine Verringerung der letzten Zinszahlung widersprechen. Somit beträgt die Laufzeit der Namensschuldverschreibung zwischen zwei und sieben Jahren, bei Zustimmung der Anleger und auf Wunsch des Emittenten bis zu 12 Jahren.</p> <p>Für Anleger, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, bietet die asuco pro GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten, den Rückkauf von bis zu 3% der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen jährlich zu einem Kaufpreis in Höhe von 95% des Net Asset Value an.</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>	
	
<p>Teilrating</p>	
<p>Anmerkungen:</p> <p>*Ein Rückabwicklungsrisiko besteht nicht, da der Emittent bereits über ein ausreichendes Portfolio verfügt.</p>	


Rating-Analyse: Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020

Investitionsobjekt

Angestrebte Diversifikation auf Zielfonds	mehr als 250 Zielfonds
Angestrebte Immobilienarten	überwiegend Gewerbeimmobilien
Angestrebte Regionen und Länder	überwiegend deutsche Immobilien
Blind-Pool-Charakter	84% der Zielobjekte stehen fest; 16% der Zielobjekte sind in Verhandlung
<p><u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u></p> <p>Zum 03.02.2020 waren Beteiligungen an 258 verschiedenen Zielfonds von 50 Anbietern für einen Gesamtbetrag von ca. 219,3 Mio. EUR erworben worden. Mittelbar ist der Emittent an 388 Immobilien verschiedener Nutzungsarten, die einen durchschnittlichen Vermietungsstand von 97% aufweisen, beteiligt. Das Beteiligungsportfolio scheint damit gut diversifiziert zu sein.</p> <p>Insgesamt sind 84% der zum 23.04.2019 zur Verfügung stehenden Investitionssumme bereits angelegt. Weiterhin verfügt die asuco über eine umfassende Datenbank, in der über 900 Fonds, davon 500 mit Kaufkursen, erfasst sind. Das Management ist demnach in der Lage, das eingezahlte Emissionskapital schnell zu investieren. Es handelt sich somit um eine mittelbare Beteiligung mit sehr 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>	
<p>Teilrating </p>	
<p>Anmerkungen:</p> <p>-</p>	

Rating-Analyse: Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020

Ankaufsprozess

<u>Management des Fonds</u>	
Management	asuco-Unternehmensgruppe
<p>Für den Ankauf der Zielfonds-Beteiligungen ist die asuco-Unternehmensgruppe zuständig. Ihr Management und die Mitarbeiter weisen eine umfangreiche Branchenerfahrung und Branchen-Know-how auf. Nach eigenen Angaben verfügt asuco über Wettbewerbsvorteile im Marktzugang und bei der Investition durch eine umfassende Datenbank, in der alle Geschäftsprozesse, insbesondere die Fondsbewertung und die Ankaufsabwicklung, integriert sind. Somit ist das Management unabhängig von einzelnen Einkaufsquellen wie z. B. den Zweitmarktplattformen.</p> <p>Herr Robert List verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung im Vertrieb und der Konzeption geschlossener Alternativer Investmentfonds. Er war von 1994 in der Vermögensberatung bei der Dresdner Bank Gruppe und seit 1998 bei der BVT Unternehmensgruppe beschäftigt. Seit 2002 als Geschäftsführer der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen für Vertrieb, Marketing und Presse- und Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich. Seit 2013 auch in der Geschäftsführung der BVT Private Capital GmbH, in der die Betreuung professioneller Investoren der BVT Gruppe und ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG zusammengefasst wurde.</p> <p>Herr Dietmar Schloz verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung bei der Konzeption, dem Vertrieb, dem Fondscontrolling und der Anlegerbetreuung geschlossener Alternativer Investmentfonds. Er war bei der HYPO-Bank, seit 1992 Geschäftsführer bei der H.F.S. und seit 2007 zusätzlich verantwortlich für den Zweitmarktbereich in der Wealth Management Capital Holding. 1996 entstand unter seiner Federführung der erste initiatorenübergreifende Immobilien-Zweitmarktfonds. Während seiner Tätigkeit bei der H.F.S. und der WealthCap wurden 34 geschlossene Alternative Investmentfonds der Assetklassen Immobilien im In- und Ausland und Flugzeuge aufgelegt.</p>	
Wird das Management von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	Netzwerk von Spezialisten
<p>Nach eigenen Angaben verfügt die asuco-Unternehmensgruppe aufgrund der langjährigen Branchenerfahrung und der Vertretung in zahlreichen Beiräten über ein ausgedehntes Netzwerk von Spezialisten, das alltäglich bei den Bewertungen und Kaufentscheidungen genutzt werden kann.</p>	
<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>	
Teilrating 	
Anmerkungen:	
-	

Rating-Analyse: Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	93,25%
Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Emissionskapitals ohne Agio	6,75%
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Emissionskapitals inkl. Agio	11,19% bei Zeichnungen ab 20.000 EUR 9,47% bei Zeichnungen ab 200.000 EUR
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Emissionsvolumens	0,70% p.a.
<u>Ergebnisverteilung</u>	
Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") für die Anleger	6,0%
Ergebnisbeteiligung der Anleger	85,0%
Ergebnisbeteiligung der übrigen Gesellschafter und des Managements	15,0%
<u>Modell der Ergebnisverteilung</u>	
<p>I. Phase: Die Verzinsung des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibung besteht aus variablen Zinsen in Höhe von bis zu 5,0% p.a. und variablen Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 6,0% p.a. Somit beträgt die maximal mögliche Verzinsung 11,0% p.a. Der jährlich ermittelte Verzinsungsanspruch wird jedoch nur insoweit fällig, wie die Liquidität des Emittenten zur Bedienung der Verzinsungsansprüche der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte ausreicht. Die Höhe der tatsächlichen Zinszahlung ergibt sich aus den laufenden Einnahmen des Emittenten aus den Zielfonds-Beteiligungen abzüglich der laufenden Kosten des Emittenten. Die so ermittelten Überschüsse werden für die Rückzahlung und die Verzinsung der unterschiedlichen Serien von Namensschuldverschreibungen verwendet.</p> <p>II. Phase: Die Hörtkorn Finanzen GmbH erhält eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 33% des 5% p.a. überschreitenden Zinssatzes des Zinstopfes der Namensschuldverschreibungen vor Abzug der erfolgsabhängigen Vergütung für die Hörtkorn Finanzen GmbH.</p> <p>Das Management erhält bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen einer Serie eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15% der durchschnittlich 6,0% p.a. übersteigenden Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit. Bei schlechter Entwicklung wird eine Maluszahlung in Höhe von 15 % des den unteren Grenzwert von 4,0% p.a. unterschreitenden durchschnittlichen Prozentsatzes fällig, die die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH erstatten muss.</p>	
<u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u>	
<p>Der Emittent plant keine Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital zur Finanzierung des Ankaufs der Zielfonds-Beteiligungen. Allerdings nehmen die einzelnen Zielfonds Fremdmittel auf, so dass die Anleger mittelbar den Chancen und Risiken einer Fremdfinanzierung ausgesetzt sind. Die Fondskosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich. Die Fondskosten in der Betriebsphase sind weit unterdurchschnittlich. Positiv hervorzuheben ist, dass das Management keine zusätzlichen Provisionen bei der Veräußerung von Beteiligungen erhält. Die Anleger erhalten eine variable Verzinsung, die maximal 11% p.a. betragen kann. Die Höhe der tatsächlichen Zinszahlungen ergibt sich aus den laufenden Einnahmen des Emittenten aus den Zielfonds-Beteiligungen abzüglich der laufenden Kosten des Emittenten. Die so ermittelten Überschüsse werden für die Rückzahlung und die Verzinsung der unterschiedlichen Serien von Namensschuldverschreibungen verwendet. Bei Fälligkeit erhält das Management eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15% der durchschnittlich 6% p.a. übersteigenden Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit. Bei schlechter Entwicklung wird eine Maluszahlung in Höhe von 15 % des den unteren Grenzwert von 4,0% p.a. unterschreitenden durchschnittlichen Prozentsatzes fällig, die die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH erstatten muss. Diese Regelung schafft positive Anreize für das Management.</p>	
Teilrating	★★★★★
Anmerkungen:	-