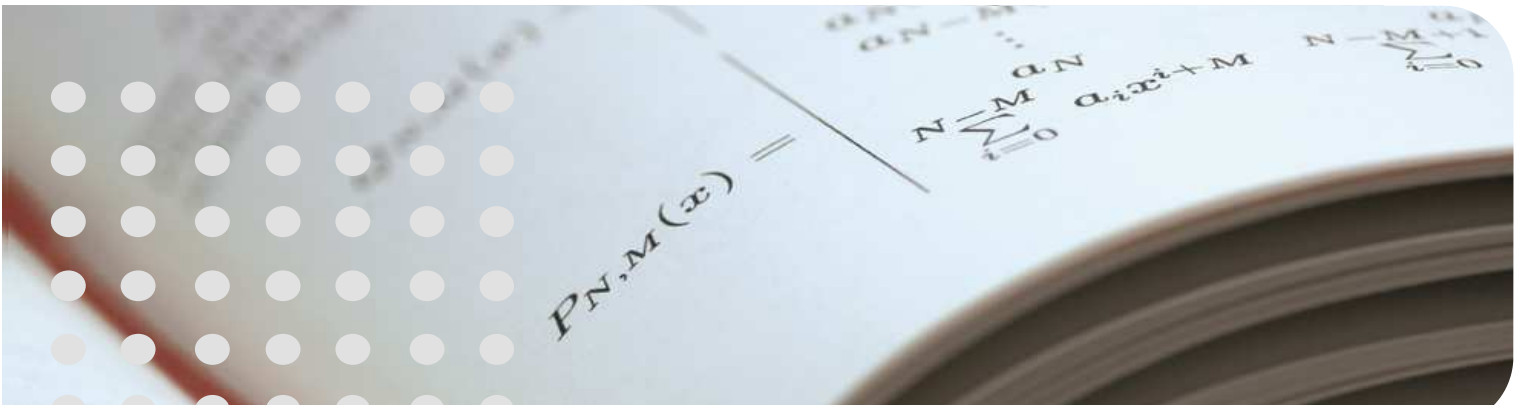




## KURZANALYSE

- ProReal Deutschland 6

# Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH



## Kurzanalyse: ProReal Deutschland 6

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 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 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 Vermögensanlage	ProReal Deutschland 6 GmbH
Initiator	One Group GmbH
Investitionsobjekt	Mittelbare Investition in die Entwicklung von Wohnimmobilien über nachrangige Namensschuldverschreibungen der ProReal Deutschland 6 GmbH
Datum der Prospektaufstellung	21. März 2018
Analysedatum	11. April 2018
Ende der Platzierungsfrist	plangemäß zum 31. Dezember 2018
Laufzeit der Vermögensanlage	bis zum 31. Dezember 2021
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Währung der Vermögensanlage	EUR
Mindestnennbetrag der Namensschuldverschreibung in EUR	10.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% des Nennbetrages zzgl. Agio
Gesamtvolumen ohne Agio in TEUR*	50.025
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	3,5%
Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR*	51.775
Anmerkungen:	
* Inkl. des Stammkapitals der Emittentin in Höhe von 25.000 EUR	

### Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	5
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	225,4
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	5
Durchschnittliches Volumen platzierter Real Estate Private Equity Fonds in Mio. EUR	45,1
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	0 unter Plan, 2 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	- unter Plan, - im Plan, - über Plan
Drei Fonds wurden bereits aufgelöst. Die Anleger erhielten einen Gesamtmittelrückfluss zwischen 108,5% und 135,6% des Nominalkapitals ohne Agio nach einer Laufzeit zwischen einem und vier Jahren.	
<b>Note</b>	<b>2,25</b>
Anmerkungen:	
* Leistungsübersicht April 2018	

## Kurzanalyse: ProReal Deutschland 6

### Konzeption

Anlegerverwaltung	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Steuergutachten / Auskunft Finanzamt	nicht vorhanden
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden
Für das Zustandekommen der Vermögensanlage erforderliche Mindestplatzierung	k.A.
Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Gesamtvolumens	0,05%
<u>Konzeptionelle Besonderheiten:</u>	
<p>Die Zinsen auf die Namensschuldverschreibungen sowie ein eventueller Veräußerungsgewinn, die ein privater Anleger erzielt, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Zum Zeitpunkt der Analyseerstellung unterliegen sie einer Kapitalertragssteuer i.H.v. 25% zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5% und ggf. zzgl. Kirchensteuer.</p> <p>Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.</p> <p>Die Anleger erwerben nachrangige Namensschuldverschreibungen der ProReal Deutschland 6 GmbH (PRD6). Die PRD6 beabsichtigt mehreren Wohnungsbauvorhaben finanzielle Mittel direkt oder mittelbar zur Verfügung zu stellen. Derzeit ist geplant, über eine Finanzierungsgesellschaft der ISARIA Wohnbau AG (Isaria Finance I GmbH) Gelder zu investieren, die ihrerseits Finanzierungsverträge mit diversen Projektgesellschaften des ISARIA-Konzerns schließt. Somit finanzieren die Anleger indirekt voraussichtlich mehrere Projektentwicklungen der ISARIA Wohnbau AG, die den Investitionskriterien entsprechen müssen. Die Finanzierungsbedingungen, die wirtschaftliche Entwicklung der finanzierten Projektgesellschaften und das Projektmanagement der ISARIA Wohnbau AG sind für den wirtschaftlichen Erfolg der Anleger entscheidend. Die ProReal Deutschland 6 GmbH weist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Verbindlichkeiten auf. Auch in der Zukunft ist es der PRD6 nicht erlaubt, weiteres Fremdkapital aufzunehmen.</p> <p>Die Laufzeit der Namensschuldverschreibung endet am 31.12.2021 und darf von der PRD6 ein- oder mehrmals insgesamt um max. zwei Jahre verlängert werden. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung seitens der Anleger ist nicht möglich. Die PRD6 ist berechtigt, die Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Ablauf eines jeden Kalendermonats zu kündigen, frühestens jedoch 24 Monate nach dem Erwerb der Schuldverschreibung durch den Anleger. Der Anleger erhält eine variable Verzinsung auf den Nennbetrag der Namensschuldverschreibung.</p> <p>Die Anleger finanzieren indirekt Projektentwicklungen in deutschen Metropolregionen. Somit weist die Vermögensanlage den für Real-Estate-Private-Equity-Vermögensanlagen typischen Blind-Pool-Charakter auf.</p>	
<b>Note</b>	<b>2,45</b>
Anmerkungen:	
-	

## Kurzanalyse: ProReal Deutschland 6

### Investitionsobjekt

Angestrebte Arten der Zielobjekte	100% Development
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	k.A.
Angestrebte Immobilienarten	Wohnimmobilien
Angestrebte Regionen und Länder	die Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart
Blind-Pool-Charakter	100% der Zielobjekte stehen fest
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u>	
Elf potentielle Investitionsobjekte sind über die Projektpipeline der ISARIA bereits selektiert. Bei den Objekten aus der Projektpipeline der ISARIA Wohnbau AG handelt es sich um Wohnimmobilien-Projektentwicklungen mit einem Verkaufsvolumen von 1.653 Mio. EUR.	
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management der Vermögensanlage	vorhanden
Kann das Management der Vermögensanlage von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Sind Projektentwickler, mit denen die Gesellschaft zusammenarbeiten wird, bekannt?	ja, ISARIA Wohnbau AG
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	Jahresberichte sowie voraussichtlich jeweils bei wesentlichen Investitionen und Exits; zusätzlich regelmäßig erscheinendes Investorenmagazin
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</u>	
Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für die Vermögensanlage senkt. Die Anforderung, dass eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Anleger werden voraussichtlich jeweils parallel über die wesentlichen Investitionen und Exits informiert. Darüber hinaus erhalten sie ein regelmäßig erscheinendes Investorenmagazin und die Jahres- und Jahressteuerberichte.	
Die One Group und somit auch die ProReal Deutschland 6 sind Teil der Unternehmensgruppe des Projektentwicklers ISARIA Wohnbau AG. Daraus entstehen potenzielle Interessenkonflikte. Diese werden seit dem 31.8.2016 auch nicht mehr durch die hohe Transparenz abgeschwächt, die sich in der Vergangenheit aus der Börsennotierung der ISARIA Wohnbau AG und den damit verbundenen Publizitätspflichten ergeben hatte.	
<b>Note</b>	<b>1,70</b>
Anmerkungen: -	

## Kurzanalyse: ProReal Deutschland 6

### Ankaufsprozess

<u>Management der Vermögensanlage</u>	
Management der Vermögensanlage	One Group GmbH
Projektentwicklungserfahrung des Managements der Vermögensanlage	sehr erfahren
Wird das Management der Vermögensanlage von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	ISARIA Wohnbau AG
<u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>	
<p>Die ProReal Deutschland 6 GmbH hat die One Group GmbH mit der Übernahme der laufenden Administration und Geschäftsbesorgung beauftragt. Das Management der One Group verfügt nach eigenen Angaben über mehr als 15 Jahre Branchenerfahrung. Da das Kapital aus den Namensschuldverschreibungen voraussichtlich direkt oder indirekt der Finanzierung der Projektgesellschaften der ISARIA Wohnbau AG dient, ist die ISARIA für den Erfolg der einzelnen Projekte verantwortlich. Ebenso hängt der Erfolg der Vermögensanlage von den in den jeweiligen Finanzierungsverträgen festgeschriebenen Konditionen ab. Die Projektpipeline des Unternehmens umfasst per 31.12.2017 ein Volumen von ca. 1,9 Mrd. EUR. Durch die Zugehörigkeit der One Group zur ISARIA Wohnbau AG entstehen potenzielle Interessenkonflikte. Insgesamt scheint die Vermögensanlage vor dem Hintergrund der Zugehörigkeit zur Unternehmensgruppe der ISARIA Wohnbau AG über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.</p>	
<b>Note</b>	<b>1,75</b>
Anmerkungen:	
-	

### Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

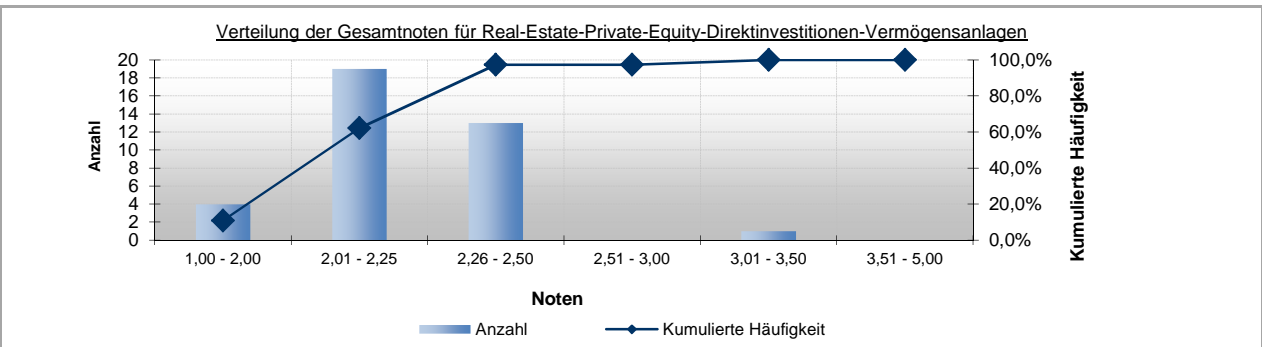
<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	92,09%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase ohne Agio in % des Gesamtkapitals ohne Agio	7,91%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Gesamtkapitals inkl. Agio	11,02%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Kosten der Vermögensanlage in der Betriebsphase p.a. in % des Nominalbetrags	1,60%
<u>Ergebnisverteilung</u>	
<p>Der Anleger erhält ab dem Eingang des gesamten Erwerbspreises der gezeichneten Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio eine variable Verzinsung. Während der Laufzeit der Vermögensanlage beträgt diese höchstens 6,00% p.a. des Nominalbetrages. Nach Ende der Laufzeit der Namensschuldverschreibung erhält der Anleger die Chance auf eine zusätzliche einmalige, endfällige Verzinsung.</p>	
<b>Note</b>	<b>2,20</b>
Anmerkungen:	
-	

# Kurzanalyse: ProReal Deutschland 6

## Gesamtbeurteilung und Rating

### Zusammenfassung

Die Anleger beteiligen sich mittelbar über die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der ProReal Deutschland 6 GmbH voraussichtlich an Wohnimmobilien-Projektentwicklungen der ISARIA Wohnbau AG in deutschen Metropolen. Eine unabhängigen Mittelverwendungskontrolle sowohl in der Investitionsphase als auch während der Laufzeit ist vorhanden. Elf potentielle Zielobjekte mit einem Verkaufsvolumen von 1.653 Mio. EUR. stehen bereits fest. Es handelt sich somit um eine Vermögensanlage mit sehr eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für die Vermögensanlage senkt. Die Anforderung, dass eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Durch die Zugehörigkeit der One Group zur ISARIA Wohnbau AG entstehen potenzielle Interessenkonflikte. Da das Kapital aus den Namensschuldverschreibungen vornehmlich und ggf. mittelbar der Finanzierung der ISARIA-Projektpipeline dient, hängt die Höhe der variablen Vergütung von der wirtschaftlichen Entwicklung der finanzierten ISARIA-Projektgesellschaften sowie von den in den jeweiligen Finanzierungsverträgen festgeschriebenen Konditionen ab. Die Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich, in der Betriebsphase sind sie marktüblich. Die Namensschuldverschreibung der ProReal Deutschland 6 GmbH ist mit einem variablen Zinssatz zu verzinsen. Die in den der TKL-Fonds vorliegenden Finanzierungsvertragsentwürfen beschriebenen Konditionen würden ausreichen, um den Höchstbetrag von 6,00% p.a. des Nominalbetrages an die Anleger zu zahlen. Auch würde eine zusätzliche endfällige Zinszahlung möglich sein. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Lage und der Projektpipeline der ISARIA Wohnbau AG erscheint es wahrscheinlich, dass die ISARIA-Projektgesellschaften ihren Verpflichtungen aus den Finanzierungsverträgen nachkommen können. Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem vor dem Hintergrund der Zugehörigkeit zur Unternehmensgruppe der ISARIA Wohnbau AG in der Projektentwicklung sehr erfahrenen Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.



Noten und Rating			Rating der Beteiligung	
Initiator	(15,0%)	2,25	★★★★★★	Sehr gut oder Top 10%
Konzeption	(15,0%)	2,45	★★★★★	Gut
Investitionsobjekt	(27,5%)	1,70	★★★★	Platzierungsfähig
Ankaufsprozess	(27,5%)	1,75	★★★	Uninteressant
Kosten und Ergebnis	(15,0%)	2,20	★	Mangelhaft

<b>Gesamtnote</b>	<b>1,98</b>	<b>Rating</b>	★★★★★★
-------------------	-------------	---------------	--------

