

ZweitmarktZins 14-2020

Anlageobjekte des Emittenten

Wesentliche Anlageobjekte des Emittenten sind i. d. R. am Zweitmarkt bereits erworbene bzw. zu erwerbende Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie sonstigen Gesellschaften (Zielfonds) sowie bereits gewährte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Tätigkeitsbereiche des Emittenten

Der Emittent wird sein Gesellschaftsvermögen zum Zwecke der Gewinnerzielung als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien unmittelbar sowie mittelbar i. d. R. am Zweitmarkt und in seltenen Fällen auch am Erstmarkt in Beteiligungen an Zielfonds sowie durch Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds investieren. Der Emittent wird in Sondersituationen wie z. B. Notverkäufen auch Direktinvestitionen in Immobilien vornehmen.

393 Immobilien geben Ihrer Investition ein sicheres Fundament

Per 26.08.2020 hat sich der Emittent unmittelbar sowie mittelbar mit 8.925 Transaktionen an 267 Zielfonds mit 393 verschiedenen Immobilien in Deutschland beteiligt. Dazu zählen Einkaufszentren, Bürogebäude, Senioren-Pflegeheime, Hotels, Logistikzentren etc. Die gesamten Anschaffungskosten betragen ca. 282,0 Mio. EUR.

Die wesentlichen Eckdaten

Art der Vermögensanlage

Nachrangige Namensschuldverschreibungen der (Teil-)Serien 14-2020-Classic und 14-2020-Auszahlplan mit variablen Zins- und Zusatzzinszahlungen

Emissionskapital (Nominalbetrag)

15 Mio. EUR

Mindestzeichnungssumme

20.000 EUR zzgl. 3 % Agio¹

Einzahlung

100 % des Nominalbetrages zzgl. 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR)

Zinszahlungen

Zins: bis zu 4,5 % p. a.

Zusatzzins: bis zu 5,5 % p. a. (Zahlung bei Fälligkeit prognostiziert)

Jeweils ab Zahlungseingang des Nominalbetrages zzgl. Agio.

Rückzahlung

100 % des Nominalbetrages

Rückzahlungsprognose (mittleres Szenario, in % p. a.)

Entwicklung der Zahlungen (Zinsen, Rückzahlung) über die Laufzeit der (Teil-)Serie Classic:

2021	4,5 %	2025	4,5 %
2022	4,5 %	2026	4,5 %
2023	4,5 %	2027	121,9 %
2024	4,5 %	Summe	148,9 %

Entwicklung der Zahlungen (Zinsen, Rückzahlung) über die Laufzeit der (Teil-)Serie Auszahlplan:

2021	4,5 %	2029	15,7 %
2022	4,5 %	2030	15,6 %
2023	4,5 %	2031	15,6 %
2024	4,5 %	2032	15,5 %
2025	4,5 %	2033	15,5 %
2026	15,9 %	2034	15,5 %
2027	15,8 %	2035	15,6 %
2028	15,7 %	Summe	178,9 %

Zahlungszeitpunkt

Jährlich nachschüssig am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres.

Laufzeit

(Teil-)Serie Classic: Voraussichtlich bis zum 30.09.2027 zzgl. Verlängerungsoptionen des Emittenten

(Teil-)Serie Auszahlplan: Bis zum 30.09.2035. Rückzahlung von jährlich jeweils 10 % des Nominalkapitals der insgesamt erworbenen Namensschuldverschreibungen der (Teil-)Serie Auszahlplan ab dem 30.09.2026.

Steuerliche Behandlung²

Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)

Klinik Alpenhof, Chieming/Chiemsee



Büroimmobilie mitten in Berlin



Einkaufszentrum EASTGATE, Berlin



Chancen der Vermögensanlagen (Auszug)

- ⚡ Ab 20.000 EUR zzgl. 3 % Agio (1 % Agio bei Zeichnungen ab 200.000 EUR) mittelbare schuldrechtliche Investition in deutsche Immobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit einem hohen Vermietungsstand nicht selten unter dem nachhaltigen Markt-/Verkehrswert.
- ⚡ Risikostreuung auf eine Vielzahl von Immobilien verschiedener Standorte, Nutzungsarten und Mieter ermöglicht ein hohes Maß an Sicherheitsorientierung.
- ⚡ Attraktive Zinsen und Zusatzzinsen durch eine vollständige, aber auf einen Maximalbetrag von 10 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen p. a. gedeckelte Partizipation des Anlegers (Gläubigers) an den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie am Wertzuwachs³ der Anlageobjekte, Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.
- ⚡ Option z. B. zur Aufstockung der Rente durch lineare Verteilung der Rückzahlung ab dem 30.09.2026 auf 10 Jahre.
- ⚡ Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften in Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers).
- ⚡ Nach Recherchen des Anbieters im Marktvergleich geringe vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten in Höhe von ca. 12,17 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 10,17 % (Zeichnungen ab 200.00 EUR) sowie eine in hohem Umfang erfolgsabhängige laufende Vergütung in Höhe von ca. 0,48 % (mittleres Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen, schaffen eine Interessengleichheit von Anbieter und Anleger (Gläubiger).
- ⚡ Hohe Transparenz durch jährlichen Geschäftsbericht sowie Informationsveranstaltung alle 3 Jahre.
- ⚡ Bisher kumulierte Zinszahlungen bei allen Namensschuldverschreibungs-Serien besser als prognostiziert.
- ⚡ Erfahrenes Management, das rd. 1,1 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 22.300 Umsätzen am Zweitmarkt gehandelt hat.

Anbieter

Die asuco Vertriebs GmbH (Anbieter) gehört zur asuco-Unternehmensgruppe. Sie ist spezialisiert auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Vermögensanlagen am Immobilien-Zweitmarkt für institutionelle und private Investoren. Ihre Mitarbeiter besitzen eine zum Teil mehr als 25-jährige Erfahrung auf diesem Spezialgebiet und sind Experten für die Bewertung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen.

Leistungsbilanz der Zweitmarktfonds sowie Namensschuldverschreibungen der asuco in Kurzform

Vermögensanlage	Kommanditkapital/ Nominalkapital ¹	Ausschüttungen/Zinsen kumuliert in % p.a. 2010-2019		Net Asset Value 2019 in % ²
		Plan	Ist	
asuco 1 (2010)	100,01 Mio. EUR	71,00 %	81,19 %	155 %
asuco 2 (2010)	30,01 Mio. EUR	58,00 %	66,94 %	143 %
asuco 3 (2012)	75,01 Mio. EUR	46,00 %	48,05 %	125 %
asuco 4 (2012)	100,01 Mio. EUR	53,00 %	56,36 %	125 %
asuco 5 (2012)	15,21 Mio. EUR	45,25 %	48,03 %	136 %
ZMZ 00-2016 pro	52,59 Mio. EUR	23,32 %	29,16 %	106 %
ZMZ 01-2016	37,12 Mio. EUR	15,96 %	16,49 %	102 %
ZMZ 02-2016 plus	25,35 Mio. EUR	16,87 %	17,37 %	105 %
ZMZ 03-2016	8,05 Mio. EUR	15,69 %	17,54 %	107 %
ZMZ 04-2017	24,27 Mio. EUR	15,11 %	15,90 %	108 %
ZMZ 05-2017	31,46 Mio. EUR	10,60 %	10,73 %	93 %
ZMZ 06-2018	26,54 Mio. EUR	4,91 %	5,20 %	93 %
ZMZ 07-2018 pro	25,28 Mio. EUR	10,83 %	11,15 %	95 %
ZMZ 08-2018	10,40 Mio. EUR	5,43 %	5,71 %	99 %
ZMZ 09-2019	41,66 Mio. EUR	4,91 %	5,46 %	92 %

Ergebnisse aus der Vergangenheit sind kein Indiz für die zukünftige Entwicklung.

¹ Zzgl. vereinbartem Agio.

² Bewertung der Zielfonds bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen grundsätzlich mit dem letzten Kurs der Fondsbörse Deutschland innerhalb der letzten 18 Monate bzw., sofern kein Kurs vorliegt, Bewertung auf Basis des aktuellen Kaufkurses des Emittenten.

Quelle: asuco, Stand 02.09.2020

Wesentliche Risiken der Vermögensanlagen (Auszug)

- ⚡ Die Namensschuldverschreibungen sind eine langfristige Vermögensanlage. **Der Erwerb dieser Vermögensanlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers (Gläubigers) führen.**
- ⚡ Der Anlageerfolg des Anlegers (Gläubigers) ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig, die sich über die voraussichtliche Laufzeit der Vermögensanlagen ändern können, ohne dass diese Änderungen vorherzusehen sind und i. d. R. vom Emittenten nicht beeinflusst werden können. **Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.**
- ⚡ Risiken aus dem Erwerb der Namensschuldverschreibungen wie Liquiditätsrisiko des Emittenten zur Bedienung der Verpflichtungen, Ausfallrisiko des Emittenten sowie dem qualifizierten Nachrang der Namensschuldverschreibungen.
- ⚡ Risiken aus dem fehlenden Mitspracherecht der Anleger (Gläubiger) bei den Investitionsentscheidungen des Emittenten.
- ⚡ Endgültige Zusammensetzung des Portfolios von Beteiligungen an Zielfonds des Emittenten steht noch nicht endgültig fest und kann vom Anleger (Gläubiger) nicht geprüft werden (Semi-Blindpool).
- ⚡ Risiken der COVID-19-Pandemie auf die volkswirtschaftliche Entwicklung, Finanzmärkte und die Immobilienmärkte.
- ⚡ Immobilienspezifische Risiken wie z. B. die Mietentwicklung, Instandhaltungen und die Wertentwicklung der Immobilien.
- ⚡ Risiken aus der Finanzierung der Zielfonds, insbesondere bei Fremdwährungsdarlehen.
- ⚡ Die gezahlten Ankaufskurse des Emittenten können sich im Nachhinein als zu hoch erweisen.
- ⚡ Steuerliche Risiken des Emittenten z. B. Wegfall der Steuerfreiheit der Veräußerungsgewinne, gewerblicher Grundstückshandel, Abschaffung der Abgeltungssteuer.
- ⚡ Eingeschränkte Fungibilität / Veräußerbarkeit der Namensschuldverschreibungen.

Weitere ausführliche Informationen unter www.asuco.de.

¹ Weitere Provisionen und Vergütungen siehe §§ 5 bis 8 der Anleihebedingungen für nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 14-2020.

² Die steuerliche Behandlung ist von der persönlichen Situation des Anlegers (Gläubigers) abhängig und kann sich zukünftig ändern.

³ Bewertung der Zielfonds bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen grundsätzlich mit dem letzten Kurs der Fondsbörse Deutschland innerhalb der letzten 18 Monate bzw., sofern kein Kurs vorliegt, Bewertung auf Basis des aktuellen Kaufkurses des Emittenten.

Kontakt

Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach
Hugenottenplatz 5, 91054 Erlangen

Telefon 09131 824-0, Telefax 09131 824-298240

info@sparkasse-erlangen.de, www.sparkasse-erlangen.de

Wichtige Hinweise

Die vorstehenden Angaben enthalten unvollständige, verkürzt dargestellte und unverbindliche Informationen, die ausschließlich Werbezwecken dienen. **Aufgrund der Werbemitteilung kann kein Erwerb der Vermögensanlagen erfolgen.** Es handelt sich daher weder um ein öffentliches Angebot noch um eine Empfehlung zum Erwerb der dargestellten Vermögensanlagen. Auch liegt keine Anlageberatung vor. Die Angaben sind nicht auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Nachrangige Namensschuldverschreibungen bieten keine garantierte Verzinsung und keinen festen Anspruch auf Rückzahlung des Zeichnungsbetrages zzgl. Agio. **Zinszahlungen an die Anleger können aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Emittenten geringer als angenommen ausfallen oder gänzlich entfallen.** Sie hängen insbesondere von den laufenden Einnahmen des Emittenten aus den Investitionen und der Wertentwicklung des Gesellschaftsvermögens ab, das mittelbar oder direkt in Immobilien investiert wird. Entwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit diesen Vermögensanlagen verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 02.09.2020, ggf. erforderlichen Nachträgen, dem jeweiligen Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie dem letzten offengelegten Jahresabschluss mit Lagebericht. Diese deutschsprachigen Unterlagen können unter www.asuco.de kostenlos heruntergeladen und bei der asuco Vertriebs GmbH, Keltenring 11, 82041 Oberhaching, Tel: 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29, E-Mail: info@asuco.de kostenlos angefordert werden.

Stand 02.09.2020