WERBEMITTEILUNG

asuco

Exposé

ZweitmarktZins 20-2021

ab 5.000 EUR Immobilien-orientiert investieren

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 1
asuco-Unternehmensgruppe - Die Spezialisten am Zweitmarkt	Seite 2
Immobilienmarkt in Deutschland - Einer der attraktivsten Immobilienmärkte weltweit	Seite 4
Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds	Seite 8
Das Investitionskonzept	Seite 10
Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	Seite 14
Die wesentlichen Eckdaten	Seite 18
Investitions- und Finanzierungsplan	Seite 21
Gute Gründe für den Erwerb von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	Seite 23
Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen	Seite 24

Warnhinweis:

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Nachfrage nach Immobilien eilt von Rekord zu Rekord! Die allgegenwärtigen Risiken wie eine drohende neue Finanzkrise, die geopolitischen Konflikte, der globale Handelsstreit, Brexit sowie weltweite Flüchtlingsströme machen Immobilien als Kapitalanlage alternativlos. Daran ändert auch die COVID-19-Pandemie nichts. So werden kurzfristige Preisrückgänge von Immobilieneigentümern einfach ausgesessen. Immobilien versprechen gerade auch in Krisenzeiten Stabilität und Wertbeständigkeit. Sie stehen in einer Welt mit Negativzinsen auch für Privatanleger für positive Renditechancen.

Ist es aber wirtschaftlich noch sinnvoll, Immobilien zum aktuellen Preisniveau zu erwerben? Wir meinen: ja, aber nicht durch Direkterwerb von Immobilien, sondern am sog. Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds. Hier werden bereits vollplatzierte geschlossene Immobilienfonds gehandelt. „Buy on bad news" - dieses bekannte Börsensprichwort könnte sich aktuell als besonders treffsicher erweisen, denn die Preise am Zweitmarkt übertreiben nach unserer Einschätzung durch die politisch und von der COVID-19-Pandemie verursachte wirtschaftliche Verunsicherung nach unten. Im Rückblick könnten sich die Jahre 2021/2022 daher als ein besonders günstiger Investitionszeitraum erweisen.

Von den besonderen Einkaufsvorteilen am Zweitmarkt können Anleger am einfachsten und bereits mit kleinen Beträgen durch die Zeichnung von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins profitieren. Anleger investieren damit mittelbar in Immobilien - teilweise deutlich unter den aktuellen Markt-/Verkehrswerten - und realisieren durch eine extrem breite Risikostreuung sicherheitsorientiert eine weit überdurchschnittliche Renditechance. Sie profitieren dabei von der Expertise der asuco.

Darüber hinaus sind Namensschuldverschreibungen,

- für die eine grundsätzlich **feste und überschaubare Laufzeit** vereinbart ist,
- die eine grundsätzlich **vollständige Partizipation** des Anlegers (Gläubigers) **an den Einnahmen und Ausgaben** des Emittenten sowie **an dem Wertzuwachs** der Anlageobjekte durch Anspruch auf eine variable Verzinsung ermöglichen,
- die eine **vollständige Rückzahlung** des „geliehenen" Kapitals beinhalten,
- für die in Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung ein **Rückkaufangebot** der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten besteht,
- die von der **einfachen steuerlichen Behandlung** und dem aktuell reduzierten Steuersatz bei der Abgeltungssteuer profitieren sowie
- die ein Recht auf die **Information des Anlegers (Gläubigers)** über die Entwicklung des Emittenten der Namensschuldverschreibungen und der Anlageobjekte des Emittenten gewähren,

für viele Anleger eine **echte Alternative**.

Wir sind daher stolz darauf, dass es uns mit der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie **ZweitmarktZins 20-2021** erneut gelungen ist, interessierten Anlegern eine Vermögensanlage mit Alleinstellungsmerkmalen anzubieten. Wir laden Anleger bereits ab 5.000 EUR ein, unsere Namensschuldverschreibungen zu zeichnen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Robert List, Dietmar Schloz & Paul Schloz

asuco-Unternehmensgruppe

Die Spezialisten am Zweitmarkt

Die asuco-Unternehmensgruppe wurde im Jahr 2009 als inhabergeführtes und bankenunabhängiges Emissionshaus gegründet, spezialisiert auf Vermögensanlagen am Zweitmarkt mit Bezug zu Immobilien.

Gesellschafter

Das Stammkapital beträgt 1.200.000 EUR und wird von den Geschäftsführern Robert List, Dietmar Schloz und Paul Schloz in Höhe von insgesamt 72 % (Stimmrechte 79 %) sowie von leitenden Mitarbeitern gehalten.

Erfahrung, Expertise und Erfolg

Nicht alle der über 2.000 in Deutschland am Zweitmarkt gehandelten geschlossenen Immobilienfonds von über 200 Anbietern sind unterbewertet oder für den Käufer langfristig attraktiv. Wer daher langfristig erfolgreich am Zweitmarkt investieren möchte, muss sich nicht nur am Immobilienmarkt gut auskennen, sondern über alle zum Investitionszeitpunkt bewertungsrelevanten und historischen Daten aus den Verkaufsprospekten und den Geschäftsberichten verfügen sowie die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements einschätzen können.

Das Management und die Mitarbeiter der asuco-Unternehmensgruppe haben seit teilweise mehr als 25 Jahren Branchenerfahrung in leitenden Funktionen.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- Etablierung eines funktionierenden Zweitmarktes mit einem kumulierten Umsatz von rd. 1,2 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 25.400 Umsätzen.

Leistungsbilanz der Zweitmarktfonds (asuco 1 - 5) sowie Namensschuldverschreibungen der asuco in Kurzform

Namensschuldverschreibungen	Nominalkapital [1]	Zinsen kumuliert in % p.a. 2016-2020		Net Asset Value 2020 in % [2]
		Plan	Ist	
ZMZ 00-2016 pro	52,59 Mio. EUR	29,0 %	32,8 %	104 %
ZMZ 01-2016	37,12 Mio. EUR	21,4 %	20,0 %	101 %
ZMZ 02-2016 plus	25,35 Mio. EUR	22,6 %	20,9 %	103 %
ZMZ 03-2016	8,05 Mio. EUR	21,1 %	21,0 %	105 %
ZMZ 04-2017	24,27 Mio. EUR	20,1 %	19,6 %	106 %
ZMZ 05-2017	31,46 Mio. EUR	16,0 %	14,0 %	92 %
ZMZ 06-2018	26,54 Mio. EUR	10,1 %	8,4 %	92 %
ZMZ 07-2018 pro	25,28 Mio. EUR	16,7 %	14,9 %	94 %
ZMZ 08-2018	10,40 Mio. EUR	10,8 %	9,6 %	98 %
ZMZ 09-2019	41,57 Mio. EUR	9,8 %	8,7 %	91 %
ZMZ 10-2019 pro	15,63 Mio. EUR	-	3,7 %	95 %
ZMZ 11-2019	2,06 Mio. EUR	-	3,7 %	95 %
ZMZ 12-2020	12,78 Mio. EUR	-	3,4 %	93 %
ZMZ 14-2020	13,16 Mio. EUR	-	3,4 %	85 %

Namensschuldverschreibungen	Nominalkapital [1]	Zinsen kumuliert in % p.a. 2016-2020		Net Asset Value 2020 in % [2]
		Plan	Ist	
ZMZ 15-2020	17,86 Mio. EUR	-	3,5 %	87 %
ZMZ 16-2020	4,40 Mio. EUR	-	3,3 %	92 %

Geschlossene Zweitmarktfonds	Kommanditkapital [1]	Ausschüttungen kumuliert in % p.a. 2010-2020		Net Asset Value 2020 in % [2]
		Plan	Ist	
asuco 1 (2010)	100,01 Mio. EUR	78,25 %	88,44 %	142 %
asuco 2 (2010)	30,01 Mio. EUR	64,00 %	72,94 %	131 %
asuco 3 (2012)	75,01 Mio. EUR	52,00 %	53,05 %	120 %
asuco 4 (2012)	100,01 Mio. EUR	60,00 %	61,36 %	123 %
asuco 5 (2012)	15,21 Mio. EUR	51,25 %	53,28 %	129 %

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

1 zzgl. vereinbartem Agio

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

Quelle: asuco, Stand 18.07.2021

- Konzeption, Management und Vertrieb von
  - fünf Zweitmarktfonds (asuco 1 - 5) mit einem Kommanditkapital in Höhe von ca. 320 Mio. EUR sowie
  - einem Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nominalkapital in Höhe von ca. 354 Mio. EUR
  - bei über 11.000 Anlegern (Stand: 18.07.2021).
- Management von Beteiligungen an über 300 verschiedenen geschlossenen Immobilienfonds.
- Aufbau des Know-hows zur Bewertung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie eines Netzwerkes zum Ankauf von attraktiven Beteiligungen am Zweitmarkt.

Unternehmensgrundsätze

Die asuco-Unternehmensgruppe ist ein inhabergeführtes und bankenunabhängiges Emissionshaus für Vermögensanlagen mit Bezug zu Immobilien. Die geschäftsführenden Gesellschafter handeln und entscheiden wie Unternehmer und übernehmen mit eigenem Kapital die Verantwortung. Dabei werden keine kurzfristigen, sondern langfristige und nachhaltige Erfolge angestrebt. Dies kann nur gelingen, wenn die Anleger ohne Kompromisse in den Mittelpunkt allen Handelns gestellt werden.

Fair, innovativ, transparent

Die asuco-Unternehmensgruppe steht daher für die Prinzipien: fair, innovativ und transparent bei der Produktkonzeption, dem Vertrieb, dem Management der Vermögensanlagen sowie dem Berichtswesen an die Anleger. Und das sind keine Lippenbekenntnisse oder wohlklingende Marketingslogans, sondern tiefste Überzeugung; nicht nur wenn alles nach Plan verläuft, sondern erst recht bei schlechten Nachrichten. So ist die asuco-Unternehmensgruppe nach Kenntnis des Anbieters als einziger Anbieter von Namensschuldverschreibungen bereit, eine „echte“ erfolgsabhängige Vergütung zu akzeptieren. So ist neben einer „positiven erfolgsabhängigen Vergütung“ (bei durchschnittlich mehr als 6 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen) auch eine, allerdings

„Spezialisten trifft man häufig, Alleskönner nahezu nie - gerade deshalb haben wir den Zweitmarkt als Investitionsmöglichkeit entdeckt und uns hierauf spezialisiert. Hier haben wir neue Qualitätsstandards gesetzt.“ (Dietmar Schloz)

betragsmäßig gedeckelte „negative erfolgsabhängige Vergütung“ (bei durchschnittlich weniger als 3,5 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen) vereinbart.

Dies sorgt für gleichgerichtete Interessen von Anbieter und Anleger (Gläubiger) und ist die beste Voraussetzung für eine vielversprechende Win-win-Situation.

Möglicherweise war das einer der vielen Gründe, warum die Leser der Zeitschriften „€uro“, „€uro am Sonntag“ und „Fonds & Co.“ die asuco zum „Fondsinitiator des Jahres 2013“ gewählt haben und die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit dem Cash.-Financial Advisors Award 2018 in der Kategorie Vermögensanlagen ausgezeichnet wurden.

klimaneutral Unternehmen
natureOffice.com | JR8-BSC-434725

Cash. AUSGEZEICHNET 2018 FINANCIAL ADVISORS AWARD KATEGORIE: VERMÖGENSANLAGEN ZweitmarktZins 05-2017 asuco

asuco FONDSINITIATOR DES JAHRES 2013 €uro Fonds & Co.

Immobilienmarkt in Deutschland

Einer der attraktivsten Immobilienmärkte weltweit

Der Emittent wird sein Gesellschaftsvermögen i. d. R. am Zweitmarkt in Beteiligungen an geschlossene Immobilienfonds (Zielfonds) investieren, die überwiegend deutsche Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit hohem Vermietungsstand halten. Durch die Risikostreuung der Investitionen des Emittenten auf ein Portfolio von Beteiligungen an 306 verschiedenen Zielfonds von 55 Anbietern sowie Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds und damit die mittelbare Beteiligung an 402 Immobilien (Stand: 18.07.2021) verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und Mieter, ist die Situation am deutschen gewerblichen Immobilienmarkt mittelbar für den Emittenten von Bedeutung.

Nachfrage stabil

Nach Angaben des internationalen Maklerhauses Jones Lang LaSalle (Investmentmarktüberblick Q4 2020) hat sich der deutsche Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien beim Transaktionsvolumen in 2020 im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahres relativ stabil gezeigt. Die Anlage in Immobilien hat sich demnach sowohl für private als auch für institutionelle Investoren als stabiles Investment erwiesen. Wesentlich dazu beigetragen hat nach Ansicht von Jones Lang LaSalle die Kombination aus extrem niedrigen Zinsen (Geldmarktpolitik) und enormen Ausgabenprogrammen von Regierungen weltweit (Fiskalpolitik).

Insgesamt lag das Transaktionsvolumen in 2020 bei rd. 81,6 Mrd. EUR und damit rd. 11 % unter dem Vorjahresniveau. Dieser Rückgang war insbesondere auf eine deutliche Reduzierung von Großtransaktionen im dreistelligen Millionen-Bereich zurückzuführen. Diese Reduzierung ist nach Angaben von Jones Lang LaSalle eher einem geringeren Angebot als einem mangelden Käuferinteresse geschuldet. So bieb der Kapitaldruck wesentliche Triebfeder für Immobilien-Investments - eine Entwicklung die sich wohl in 2021 weiter fortsetzen wird.

Mit einem Anteil von rd. 49 % entfiel fast die Hälfte des Transaktionsvolumens auf die sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Der mit Abstand größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel dabei mit rd. 12,8 Mrd. EUR auf Berlin. Frankfurt (7,9 Mrd. EUR) belegte vor Hamburg (6,9 Mrd. EUR) den zweiten Platz. Bis auf Hamburg mussten dabei alle weiteren Immobilienhochburgen einen Rückgang des Transaktionsvolumens hinnehmen. Insofern rückten Städte außerhalb der Big 7 verstärkt in den Blickpunkt der Investoren, so dass hier ein Anstieg des Transaktionsvolumens um rd. 7 % zu beobachten war.

Nach Angaben von Jones Lang LaSalle waren auch in 2020 die Asset- bzw. Fondsmanager die mit Abstand stärkste Käufergruppe am deutschen Investmentmarkt. Die Nachfrage ausländischer Investoren ging leicht zurück und machte rd. 38 % des Transaktionsvolumens aus.

Laut Jones Lang LaSalle führte die Assetklasse Living (Mehrfamilienhäuser, Wohnportfolios ab 10 Wohneinheiten, Apartmenthäuser, Studentenwohnen, Senioren/Pflegeimmobilien und Kliniken) mit einem Anteil von rd. 31 % die Aufteilung des Transaktionsvolumens vor

Büroimmobilien mit einem Anteil von rd. 30 % an. Einzelhandelsimmobilien kamen auf einen Anteil von rd. 13 % und lagen knapp vor den deutlich stärker nachgefragten Logistikimmobilien mit rd. 11 %. Der überwiegende Anteil der Umsätze mit Einzelhandelsimmobilien entfiel nach Angaben von Jones Lang LaSalle dabei auf Fachmärkte, Fachmarktzentren oder Supermärkte und Discounter.

Preise weiterhin auf hohem Niveau

Im vierten Quartal 2020 haben sich nach Angaben von Jones Lang LaSalle die Spitzenrenditen in den Big 7 wenig verändert, nur vereinzelt zeigten sich Tendenzen zu steigenden Renditen. Dies betraf insbesondere innerstädtische Geschäftshäuser und Shopping-Center. Dahingegen sanken die Renditen bei Supermärkten und Discounter weiter. Im Ergebnis waren in den sieben Immobilienhochburgen bei Büroimmobilien Spitzenrenditen von durchschnittlich rd. 2,81 %, im Einzelhandel von durchschnittlich rd. 2,91 % (Geschäftshäuser) bis rd. 4,60 % (einzelne Fachmärkte) und bei Logistikimmobilien von durchschnittlich rd. 3,38 % zu beobachten. Die Spitzenrenditen von Fachmarktzentren lagen zum Jahresende mit rd. 3,90 % deutlich unter der für Shopping-Center mit rd. 4,85 %. Für 2021 ist laut Jones Lang LaSalle abgesehen von Top-Objekten in allerbesten Lagen mit einem leichten Renditeanstieg zu rechnen.

Preisentwicklung bei deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilien

Quelle: vdp Immobilienpreisindex, Stand Q1 2021

Investitionsbeispiel

Fundus 31 - Das Adlon - mehr als eine Immobilie und eine Kapitalanlage

Das Adlon ist unverrückbarer Mittelpunkt im Herzen Berlins, an historischem Ort direkt am Brandenburger Tor. Es ist Deutschlands bekanntestes Hotel in aller Welt und inoffizielles Gästehaus der Bundesregierung. Der Emittent konnte sich rechtzeitig eine kleine aber feine Beteiligung mit Anschaffungskosten von 233 TEUR bzw. zum Kurs von rd. 50 % sichern. Zwischenzeitlich stieg der Kurs auf bis zu 105 % und ist zuletzt durch das Corona-Virus auf 80,5 % (Stand 08/2021) gefallen. Die Beteiligung des Emittenten ist das Juwel unter allen Beteiligungen.

Zweitmarkt
für geschlossene Immobilienfonds

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Immobilienfonds gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden, stellt seit Jahren ein tendenziell wachsendes Segment dar.

Markt mit Wachstumspotential

Den Marktberichten der Deutsche Zweitmarkt AG kann entnommen werden, dass das von Handelsplattformen, Maklern etc. öffentlich gehandelte Nominalkapital von geschlossenen Immobilienfonds nach einem Zwischenhoch in 2010 (rd. 133 Mio. EUR) ab 2011 (rd. 117 Mio. EUR) bis 2017 (rd. 215 Mio. EUR) kontinuierlich gestiegen ist. Im Jahr 2018 lag das gehandelte Nominalkapital von geschlossenen Immobilienfonds bei rd. 206 Mio. EUR. In 2019 wurde ein Nominalkapital in Höhe von rd. 189 Mio. EUR und in 2020 ein Nominalkapital in Höhe von rd. 180 Mio. EUR gehandelt. Die Anzahl der Umsätze hat sich von 1.917 im Jahr 2010 auf 4.946 in 2019 deutlich erhöht. In 2020 betrug die Anzahl der Umsätze 4.941 und lag damit erneut auf einem hohen Niveau.

Die Einkaufswege der asuco zeigen, dass auch außerhalb des öffentlichen Handels hohe Zweitmarktumsätze stattfinden. Das gesamte Handelsvolumen an geschlossenen Immobilienfonds dürfte sich aktuell nach Einschätzung der asuco daher bei einem Volumen von nominal 320-370 Mio. EUR bewegen. Bei einem geschätzten Emissionsvolumen von geschlossenen Immobilienfonds seit 1993 in Höhe von über 100 Mrd. EUR bedeutet dies, dass derzeit jährlich weniger als 0,5 % des gesamten Marktvolumens am Zweitmarkt gehandelt werden. Es gibt also weiterhin genügend Einkaufspotential.

Steigende Umsätze

Für 2021 und die Folgejahre erwartet die asuco weiter steigende Umsätze am Zweitmarkt. Hierfür gibt es zahlreiche Gründe:

- Überdurchschnittlich hohe Altersstruktur der Anleger von geschlossenen Immobilienfonds (mehr als 60 % der Zeichner sind über 50 Jahre alt).
- Hohe Verkaufsbereitschaft bei sich nicht prognosegemäß entwickelnden geschlossenen Immobilienfonds durch verunsicherte Anleger.
- Wachsende Bekanntheit und Akzeptanz des Zweitmarktes.

Einkaufsvorteile am Zweitmarkt für die asuco

Der Zweitmarkt bietet dem Käufer eine Vielzahl von Vorteilen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Häufig erfolgen in späteren Jahren **höhere Ausschüttungen** als bei der Emission eines geschlossenen Immobilienfonds.
- Durch Erwerb einer Beteiligung oftmals Jahre nach der Emission besteht die Chance auf eine **verkürzte Restlaufzeit**.
- Es existieren bereits **Erfahrungswerte** und nicht nur Planzahlen über die Entwicklung der Fondsobjekte und die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements.
- Die **Kurse am Zweitmarkt** sind für Käufer auf einem nach wie vor **attraktiven Niveau**. Ursachen hierfür sind die geringe Transparenz bei der Kursfindung, unkonkrete Preisvorstellungen sowie persönliche Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger. Nicht selten ist es daher möglich, mittelbar Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu erwerben.

„In intransparenten Märkten wird aus Wissen überdurchschnittlicher Ertrag.“ (Robert List)

- Zunehmende Professionalisierung des Zweitmarktes durch nach dem Kreditwesengesetz regulierte Zweitmarkt-Handelsplattformen.
- Mangel an attraktiven Beteiligungsangeboten am Erstmarkt.
- Überdurchschnittliche Renditechancen für Investoren am Zweitmarkt durch attraktives Kursniveau.

Gründe für einen Verkauf über den Zweitmarkt

Persönliche Gründe wie z. B. Arbeitslosigkeit, Liquiditätsprobleme, eine finanzielle Notlage, Scheidung oder Erbauseinandersetzung können eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds erforderlich machen. Hinzu kommt der Trend in der Vermögensverwaltung, die Buy and Hold-Strategie durch ein aktives Portfoliomanagement zu ersetzen und laufend eine Optimierung der Vermögensanlagen vorzunehmen. Hierzu kann es auch gehören, in einer guten Marktphase Gewinne zu realisieren.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für den Emittenten der Namensschuldverschreibungen auch weiterhin gute Investitionschancen am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds bestehen. Diese Kaufgelegenheiten aufzuspüren, ist die Spezialität der asuco, denn nicht alle der über 2.000 in Deutschland gehandelten geschlossenen Immobilienfonds sind unterbewertet oder für den Käufer langfristig attraktiv.

Es ist allerdings zu beachten, dass Ergebnisse von geschlossenen Immobilienfonds aus der Vergangenheit nicht unmittelbar in die Zukunft prognostiziert werden können. Zusätzlich ist der Käufer am Zweitmarkt häufig auf Angaben Dritter angewiesen, die u. U. auf deren subjektiven Einschätzungen und/oder Bewertungen basieren. Die Entscheidung, welcher geschlossene Immobilienfonds zu welchem Preis erworben werden kann, überfordert daher die meisten Anleger.

Wer die hierfür notwendige jahrelange Branchenerfahrung nicht hat, kann am einfachsten über Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins an den Investitionschancen am Zweitmarkt teilnehmen.

Risikohinweis:
Der betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht endgültig fest, so dass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger (Gläubiger) nur eingeschränkt möglich ist. Für die Auswahl und Gewichtung der Anlageobjekte ist die Fachkompetenz der handelnden Personen wichtig. Der Anleger (Gläubiger) hat bei den Investitionsentscheidungen kein Mitspracherecht. Die gezahlten Ankaufskurse können sich im Nachhinein als zu hoch erweisen. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

Das Investitionskonzept

Immobilien besitzen als Sachwert seit jeher bei institutionellen und bei privaten Anlegern eine hohe Bedeutung, da sie sich in der Vergangenheit oft auch in unsicheren Zeiten als stabil und wertbeständig erwiesen haben. Ist es aber wirtschaftlich noch sinnvoll, Immobilien zum aktuell hohen Preisniveau zu erwerben?

Eine Diversifikation des Vermögens jedes Anlegers in Immobilien ist alternativlos. Dies gilt unabhängig von bestehenden wirtschaftlichen und politischen Risiken und unabhängig vom jeweils herrschenden Preisniveau am Immobilienmarkt.

Einkaufsvorteile am Zweitmarkt nutzen

Neben dem Direkterwerb von Immobilien bietet der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds durch seine Einkaufsvorteile (siehe Abbildung Seite 8) besondere Chancen. Diese Einkaufsvorteile haben sich durch die von der COVID-19-Pandemie verursachten wirtschaftlichen Verunsicherung nochmals verbessert. So ist zu beobachten, dass die Preise am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds teilweise überdurchschnittlich stark sinken und u. E. nach unten übertreiben. Das bekannte Börsensprichwort „Buy on bad news“ könnte sich aktuell daher als besonders treffsicher erweisen. Im Rückblick könnten sich die Jahre 2021/2022 daher als ein besonders günstiger Investitionszeitraum erweisen.

Der Emittent nutzt diese Einkaufsvorteile und wird sein Gesellschaftsvermögen als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien i. d. R. am Zweitmarkt in Anlageobjekte investieren.

Risikostreuung

Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (beide jeweils 100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) haben bis zum

Portfolio des Emittenten (Stand 18.07.2021)

Anzahl Zielfonds	306
Anzahl Immobilien	442
Anzahl Mietverträge	rd. 9.800
Ø Vermietungsstand	96 %

Bestandsverteilung nach Bundesländern

in % der nach Verkehrswerten gewichteten Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten)

Grafik: asuco

Bestandsverteilung nach Nutzungsarten

in % der nach Mietflächen gewichteten Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten)

Grafik: asuco

18.07.2021 Beteiligungen an 306 verschiedenen Zielfonds von 55 Anbietern sowie 15 Gesellschafterdarlehen für einen Gesamtbetrag (inkl. Erwerbsnebenkosten) von ca. 336,02 Mio. EUR erworben. Der Emittent ist damit mittelbar an 442 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt, die einen durchschnittlichen Vermietungsstand von ca. 96 % aufweisen. Er weist durch die Risikostreuung Sicherheitsorientierung auf.

Die Beteiligungen des Emittenten an den Zielfonds stellen i. d. R. Minderheitsbeteiligungen dar und erfolgen mit einer langfristigen Investitionsabsicht.

Anlageziel des Emittenten ist es, aus den Anlageobjekten größtmögliche Einnahmen sowie Veräußerungsgewinne und Wertzuwächse zur Leistung von Zinsen und Zusatzzinsen, zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag sowie zur Erhöhung der Eigenkapitalrendite der Gesellschafter des Emittenten zu erzielen.

„Durch die Risikostreuung auf über 400 deutsche Gewerbeimmobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen und Nutzungsarten mit rd. 9.800 Mietverträgen haben Leerstände einzelner Immobilien und/oder Probleme einzelner Mieter nur unbedeutende Auswirkungen auf die Ertragskraft und die Wertbeständigkeit des Gesamtportfolios.“
(Dietmar Schloz)

Deutscher Zweitmarktindex für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (WKN: SLA2DJ)

Quelle: Deutsche Zweitmarkt AG

Die vier Ertragsbausteine

Der Gesamtertrag des Emittenten der Namensschuldverschreibungen aus den Anlageobjekten wird sich voraussichtlich aus bis zu vier Bestandteilen zusammensetzen.

So erhält der Emittent aus den Anlageobjekten jährlich eine **laufende Ausschüttungsrendite**. Diese beträgt zum 18.07.2021 ohne Liquidationsgewinne circa 3,96 % für 2020.

Bei Objektverkauf und Liquidation eines Zielfonds kann der Emittent einmalig bis zu drei weitere Ertragsbestandteile realisieren.

Dies ist vor allem der sog. **Tilgungsgewinn**. Hierunter versteht man die Reduzierung der Nettoverschuldung auf Ebene des Zielfonds zum Beispiel durch Tilgung des Fremdkapitals während der Dauer der Beteiligung des Emittenten. Diese beträgt zum 18.07.2021 jährlich ca. 3,40 % im Jahr 2020.

Darüber hinaus können sog. **Schnäppchengewinne** entstehen. Das sind die Gewinne, die bei Objektverkauf zum Markt-/Verkehrswert im Vergleich zum Kauf am Zweitmarkt unter dem aktuellen Markt-/Verkehrswert entstehen.

Schließlich können bei allgemein steigenden Immobilienpreisen Erträge aus **Wertsteigerungen** realisiert werden.

Alles in allem konnte der Emittent im Zeitraum 01.10.2016 - 30.09.2020 aus Liquidationen von Zielfonds durchschnittlich **45 % Veräußerungsgewinne** erzielen.

Die vier Ertragsbausteine

Ausschüttungsrendite und Tilgungsgewinn 2020 (Stand 18.07.2021)

Durchschnittswert in % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten)

Risikohinweis:

Der betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht endgültig fest, so dass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger (Gläubiger) nur eingeschränkt möglich ist. Für die Auswahl und Gewichtung der Anlageobjekte ist die Fachkompetenz der handelnden Personen wichtig. Der Anleger (Gläubiger) hat bei den Investitionsentscheidungen kein Mitspracherecht. Die gezahlten Ankaufskurse können sich im Nachhinein als zu hoch erweisen. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

Fundus 28 - Büroimmobilie mitten in Berlin

Der Zielfonds Fundus 28 ist Eigentümer der „Frankfurter Allee Plaza“ in Berlin-Friedrichshain. Die Büroimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von rd. 43.000 qm ist nahezu vollvermietet. Durch Anschluss- und Neuvermietungen in den Jahren 2018/2019 wird die Jahresmiete bis 2021 um rd. 47 % steigen. Der Emittent hat rd. 5,2 Mio. EUR zum Kurs von durchschnittlich ca. 33 % investiert. Ein guter Zeitpunkt für einen Einstieg, denn zwischenzeitlich ist der Kurs an der Fondsbörse Deutschland in der Spitze auf 57 % gestiegen (Stand 08/2021).

DB 6 - Einkaufszentrum im Herzen der Metropole München

Der Zielfonds DB 6 ist Eigentümer des Olympia-Einkaufszentrums in München. Der DB 6 ist der teuerste an der Fondsbörse Deutschland gehandelte geschlossene Immobilienfonds. Der Höchstkurs, zu dem der Fonds gehandelt wurde, liegt bei 1.068 %. Der Emittent hat in den DB 6 rd. 2,3 Mio. EUR zu einem durchschnittlichen Kaufkurs von 912 % investiert (Stand 08/2021). Die Ausschüttung für das Jahr 2020 betrug rd. 43 % (Stand 08/2021).

Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

Die überzeugenden Vorteile für den Käufer am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds waren Grundlage für die Entscheidung des Emittenten zur Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins.

Anleger können durch Zeichnung Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021 erwerben und gewähren dem Emittenten damit Fremdkapital. Die Namensschuldverschreibungen begründen Gläubigerrechte auf variable Zinsen in Höhe von bis zu 4,5 % p. a. und Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 5,5 % p. a. sowie auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Die Namensschuldverschreibungen gewähren keine Mitgliedsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder sonstige Kontrollrechte in der Gesellschafterversammlung des Emittenten und auch keine Rechte auf eine gesellschaftsrechtliche anteilige Beteiligung am Ergebnis des Emittenten. Die Anlageentscheidungen treffen ausschließlich die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten.

Für die Namensschuldverschreibungen ist ein Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt) vereinbart. Die Voraussetzungen sowie die Rechts- und Haftungsfolgen des qualifizierten Rangrücktritts für die Anleger (Gläubiger) und die sich hieraus ergebenden Risiken werden ausführlich auf den Seiten 59 ff. des Verkaufsprospektes dargestellt.

Alleinstellungsmerkmale

Mit der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021 ist es gelungen, interessierten Anlegern eine Vermögensanlage mit den folgenden Alleinstellungsmerkmalen anzubieten.

- Eine **vollständige**, aber auf einen Maximalbetrag in Höhe von 10 % p. a. gedeckelte **Partizipation** des Anlegers (Gläubigers) **an den Einnahmen und Ausgaben** des Emittenten sowie **an dem Wertzuwachs der Anlageobjekte**.
- Eine **„echte" erfolgsabhängige Vergütung**, die neben einer „positiven erfolgsabhängigen Vergütung" (bei durchschnittlich mehr als 6 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen) auch eine, allerdings betragsmäßig gedeckelte „negative erfolgsabhängige Vergütung" (bei durchschnittlich weniger als 3,5 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen) in Höhe von 15 % der vorstehende Prozentsätze überschreitenden bzw. unterschreitenden tatsächlichen durchschnittlichen Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen regelt.
- **Rückkaufangebot bei Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers)** wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung.
- **Jährliche Information des Anlegers (Gläubigers)** über die Entwicklung des Emittenten durch Übersendung einer Abschrift des Jahresberichtes (u. a. geprüfter Jahresabschluss und Lagebericht) einschließlich einer Bestandsanalyse der Anlageobjekte des Emittenten sowie einer Liquiditätsvorschau (**Geschäftsbericht**), Durchführung einer Informationsveranstaltung mindestens alle drei Jahre.

Beschreibung der Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen

Die innovative Struktur der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sieht eine vollständige, aber auf einen Maximalbetrag gedeckelte Partizipation der Anleger (Gläubiger) an den Einnahmen und den Ausgaben des Emittenten sowie an dem Wertzuwachs der Anlageobjekte vor. Da die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag erfolgt, wird die o. g. Partizipation an dem Wertzuwachs der Anlageobjekte über die Verzinsung der Namensschuldverschreibungen erreicht. Hierzu wird in variable und nach oben gedeckelte Zinsen (4,5 % p. a. bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021) sowie in variable und nach oben gedeckelte Zusatzzinsen (5,5 % p. a. bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021) unterschieden. Fallen Zinsen und Zusatzzinsen in einzelnen Geschäftsjahren geringer aus als die vorgenannten maximalen Prozentsätze, so können diese ausgefallenen Zins- und Zusatzzinszahlungen in den folgenden Geschäftsjahren gemäß den Anleihebedingungen nachgezahlt werden.

Die Zinsen entsprechen vereinfacht ausgedrückt grundsätzlich den Liquiditätsüberschüssen, die der Emittent der Namensschuldverschreibungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb erwirtschaftet. Die variablen Zusatzzinsen entsprechen grundsätzlich den Liquiditätsüberschüssen, die vom Emittenten über die vorgenannten variablen und nach oben gedeckelten Zinszahlungen hinaus erwirtschaftet werden und die zusätzlich auch den Betrag beinhalten, um den der Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit den Nominalbetrag überschreitet. Es ist daher davon auszugehen, dass Zinsen für jedes Geschäftsjahr bezahlt werden, Zusatzzinszahlungen jedoch erst bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021 erfolgen.

Konzept des Emittenten der Namensschuldverschreibungen

Der Net Asset Value ermittelt sich aus der Summe aller mit dem Verkehrswert bewerteten bilanzierten Vermögensgegenstände abzgl. der Verbindlichkeiten und abzgl. des Eigenkapitals des Emittenten zum jeweiligen Geschäftsjahresende des Emittenten. Er steht zur Bedienung der zukünftigen Ansprüche der Anleger (Gläubiger) zur Verfügung.

Der Emittent beabsichtigt parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung anzubieten.

Die einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen werden unterschiedliche Laufzeiten und Fälligkeitszeitpunkte, unterschiedliche vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten, unterschiedliche laufende Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der jeweiligen Namensschuldverschreibungen, unterschiedliche erfolgsabhängige Vergütungen sowie unterschiedliche maximale Prozentsätze für die Zinsen und die Zusatzzinsen aufweisen. Außerdem werden die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen sowie die Einnahmen aus den Anlageobjekten nicht getrennt verwaltet, sondern sind Teil des „gemeinsamen Vermögens“ bzw. der Einnahmen des Emittenten. Auf Grund der einheitlichen rechtlichen Zuordnung des Vermögens zum Emittenten können den einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen nur betragsmäßige, quotale Anteile an den gesamten Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie am gesamten Vermögen des Emittenten zugeordnet werden und nicht die Einnahmen und Ausgaben bzw. der Vermögenswert von einzelnen, konkreten Anlageobjekten.

Da sich die verschiedenen Namensschuldverschreibungen hinsichtlich der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie der Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag möglichst nicht gegenseitig beeinflussen sollen, muss für die Namensschuldverschreibungen jeder Serie gemäß den Anleihebedingungen ein eigener sog. „Zinstopf“ gebildet werden. Die Verwässerung eingetretener Wertsteigerungen bzw. Wertverluste der Anlageobjekte wird grundsätzlich dadurch verhindert, dass der Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen jeder Serie zum jeweiligen Ende eines Geschäftsjahres festgestellt wird. Wertsteigerungen bzw. Wertverluste der Anlageobjekte werden damit zum jeweiligen Ende eines Geschäftsjahres „eingefroren“, so dass die Namensschuldverschreibungen einer Serie nur an Wertveränderungen der Anlageobjekte teilnehmen, die ab dem Ende des Geschäftsjahres ihrer Emission eintreten.

Die Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins während der Laufzeit wird in mehreren Schritten durchgeführt.

Die laufenden Einnahmen des Emittenten aus den Anlageobjekten innerhalb eines Geschäftsjahres (z. B. laufende Ausschüttungen aus Zielfonds, saldierte Veräußerungsgewinne/-verluste) bilden nach Abzug sowohl der laufenden Ausgaben des Emittenten als auch der Verzinsung der Rückzahlungsreserve der Namensschuldverschreibungen aller Serien den sog. „Zinstopf des Emittenten“. Der Zinstopf des Emittenten wird zum Ende jedes Geschäftsjahres auf die einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen aufgeteilt und bildet nach Abzug der Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der jeweiligen Serie sowie zzgl. der Verzinsung der Rückzahlungsreserve der jeweiligen Serie den sog. „Zinstopf der Namensschuldverschreibungen einer Serie“. Der Zinstopf der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie steht für die Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Bildung einer Rückzahlungsreserve der jeweiligen Serie zur Verfügung.

Bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021 betragen die Zinsen bis zu 4,5 % p. a. und die Zusatzzinsen bis zu 5,5 % p. a.

Die Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen der Namensschuldverschreibungen einer Serie wird bei Fälligkeit wie folgt ergänzt.

Der Zinstopf der Namensschuldverschreibungen einer Serie erhöht bzw. reduziert sich bei Fälligkeit um den Betrag, um den der jeweilige auf die Namensschuldverschreibungen einer Serie bei Fälligkeit entfallende Net Asset Value den Nominalbetrag über- bzw. unterschreitet (Sondereinnahme/-ausgabe). Dabei enthält

der Net Asset Value der jeweiligen Namensschuldverschreibungen einer Serie bei Fälligkeit u. a. neben der Bewertung der Anlageobjekte mit dem Verkehrswert auch die Rückzahlungsreserve der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie. Der Zinstopf der Namensschuldverschreibungen einer Serie bei Fälligkeit steht zur Nachzahlung der während der Laufzeit ausgefallenen Zinsen und der ausgefallenen Zusatzzinsen zur Verfügung. Diese Zins- und Zusatzzinszahlungen reduzieren bzw. erhöhen sich um die erfolgsabhängige Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten.

Bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen einer Serie erfolgt die Rückzahlung zum Nominalbetrag.

Die Zahlung der nach den vorstehenden Regelungen berechneten Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag werden nur soweit fällig, wie die Liquidität des Emittenten ausreicht.

Risikohinweis:
Namensschuldverschreibungen sind eine langfristige Vermögensanlage, deren Erwerb mit Risiken verbunden ist (siehe Seite 24 „Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen“). Da der Emittent beabsichtigt, parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen zur Zeichnung anzubieten, besteht das Risiko, dass zukünftige Investitionen die Einnahmen und die Wertentwicklung der Anlageobjekte negativ beeinflussen.

DG Anlage 22 - Krisenfeste Investition

Die Wandelhalle im Hamburger Hauptbahnhof stellt einen der frequentiertesten Einzelhandelsstandorte Deutschlands dar. Aufgrund des täglichen Besuchs tausender Pendler verspricht die Immobilie auch in Krisenzeiten Wertbeständigkeit. Der Zielfonds DG Anlage 22 ist Eigentümer eines Erbbaurechts an der Wandelhalle. Der Emittent hat in den DG Anlage 22 rd. 7,9 Mio. EUR investiert (Stand 08/2021).

Die wesentlichen Eckdaten

Bezeichnung der Vermögensanlage
ZweitmarktZins 20-2021

Art der Vermögensanlage
Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variablen Zins- und Zusatzzinszahlungen

Anlageobjekte des Emittenten
Anlageobjekte sind insbesondere am Zweitmarkt erworbene Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds sowie sonstigen Gesellschaften (Zielfonds) sowie gewährte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (jeweils 100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten). Weitere Anlageobjekte werden im Verkaufsprospekt auf den Seiten 8 f. aufgeführt.

Fremdkapitalquote
Es ist keine Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital geplant.

Emissionskapital (Summe der Nominalbeträge)
25 Mio. EUR

Zeichnungsfrist
Das öffentliche Angebot endet mit Vollplatzierung des maximalen Emissionskapitals, jedoch spätestens 12 Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

Mindestzeichnungssumme
ab 5.000 EUR zzgl. 5 % Agio [1]

Laufzeit
Die Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2029.

Die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung verlängert sich unabhängig von den nachstehenden Verlängerungsoptionen zwingend um jeweils ein Jahr, wenn der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen zum dem Laufzeitende vorausgehenden Geschäftsjahresende geringer als 105 % des Nominalbetrages ist. Eine solche Verlängerung muss der Emittent dem Anleger (Gläubiger) in schriftlicher Form bis zum 31.01. des jeweiligen Folgejahres mitteilen.

Der Emittent ist berechtigt, die Laufzeit um 2 x 2 Jahre und anschließend um 8 x 1 Jahr zu verlängern. Dies muss jeweils mindestens 6 Monate vor Ende der Laufzeit schriftlich erfolgen. Der Anleger (Gläubiger) kann den 8 einjährigen Verlängerungen innerhalb von 4 Wochen widersprechen.

Dem Anleger (Gläubiger) steht kein Kündigungsrecht zu.

Weitere Informationen zur Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021 sind den Seiten 14 ff. des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

Zins- und Rückzahlungsprognose
Die Zins- und Rückzahlungsprognose stellt die voraussichtliche Entwicklung der Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung zum Nominalbetrag dar. Der Prognosezeitraum beginnt am 01.10.2021.

Zinsen bis zu 4,5 % p. a. sowie Zusatzzinsen bis zu 5,5 % p. a. werden jährlich nachschüssig am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres ausgezahlt. Der Verzinsungsanspruch beginnt taggenau ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

Die Namensschuldverschreibungen sind am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres zu 100 % des Nominalbetrages zurückzuzahlen.

In der Prognose werden zukünftige Entwicklungen aus heutiger Sicht dargestellt. Da für einen

Zins- und Rückzahlungsprognose

Teil der Einnahmen- und Ausgabenpositionen keine festen vertraglichen Vereinbarungen getroffen wurden oder werden können bzw. vertragliche Vereinbarungen während des Prognosezeitraums auslaufen können, wird es zwangsläufig zu Abweichungen, sowohl betragsmäßig als auch in ihrer zeitlichen Realisierung, kommen.

Die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Einnahmen des Emittenten ab. Die Höhe der Einnahmen wird durch die Ausschüttungsrendite sowie den Til-

Risikohinweis:
Die Einschätzungen, Beurteilungen und Prognosen ermitteln sich aus der Einschätzung des Anbieters. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

gungsgewinn (Wertsteigerung) der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte beeinflusst. Außerdem setzt die Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag voraus, dass hierfür ausreichend Liquidität zur Verfügung steht.

Der Emittent hat daher drei Prognoseszenarien (pessimistisch, mittel und optimistisch) für die Zahlungen an die Anleger (Gläubiger) einschließlich des Nominalbetrages dargestellt, die den Abbildungen auf Seite 19 entnommen werden können. Dabei wurden die Einflussgrößen „prognostizierte Ausschüttungsrendite" (inklusive Liquidationsgewinne) und „prognostizierte Entschuldung der Anlageobjekte (Tilgungsgewinn)" variiert.

Die Prognoserechnung sieht während der Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen bis zum 30.09.2029 Zahlungen an den Anleger (Gläubiger) in Höhe von ca. 4,0 % p. a. (2022-2028) sowie ca. 123,2 % (2029, inkl. Rückzahlung) vor (mittleres Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Rückzahlung beträgt bis zum 30.09.2029 ca. 140,8 % (pessimistisches Szenario), ca. 151,4 % (mittleres Szenario) bzw. ca. 160,9 % (optimistisches Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Bei einer Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen bis zum 30.09.2031 erhöht sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Rückzahlung auf ca. 154,0 % (pessimistisches Szenario), ca. 167,0 % (mittleres Szenario) bzw. ca. 179,2 % (optimistisches Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Bei einer Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen bis zum 30.09.2033 erhöht sich der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Rückzahlung auf ca. 167,5 % (pessimistisches Szenario), ca. 183,1 % (mittleres Szenario) bzw. ca. 198,2 % (optimistisches Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen.

Rückkaufangebot

Es besteht ein Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen in Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlichem oder privatem Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung.

Übertragung

Jeder Anleger (Gläubiger) kann die Namensschuldverschreibungen durch Abtretung der Rechte und Pflichten nur zum 30.09. eines jeden Jahres übertragen.

Steuerliche Behandlung [4]

Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer; Abschaffung von der Bundesregierung geplant)

Kontakt

asuco Vertriebs GmbH
Keltenring 11, 82041 Oberhaching
Telefon 089 4902687-0
Fax 089 4902687-29
E-Mail info@asuco.de
Internet www.asuco.de

1 Weitere Provisionen und Vergütungen siehe §§ 5 bis 8 der Anleihebedingungen für nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021.

2 Der Anleger (Gläubiger) partizipiert am Wertzuwachs der Anlageobjekte während der Laufzeit.

3 Den einzelnen Prognosen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde:

Szenario	pessimistisch	mittel	optimistisch
Prognostizierte Ausschüttungsrendite p. a. der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte (in % der Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten)	4,0 %	5,0 %	6,0 %
Prognostizierter Tilgungsgewinn p. a. der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte (in % der Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten)	3,0 %	3,5 %	4,0 %

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

Investitions- und Finanzierungsplan

Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021 (in % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen).

Mittelverwendung	Zahlungsempfänger	in %
1. Anschaffungskosten Anlageobjekte (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten)	diverse	91,600
2. Vermittlungsprovision (inkl. Agio)	asuco Vertriebs GmbH	10,250
3. Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte	asuco Komplementär GmbH	2,748
4. Konzeptionsgebühr	asuco Geschäftsbesorgungs GmbH	0,125
5. Diverse Kosten (Druckkosten, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, diverses)	diverse	0,277
Gesamtinvestition		105,000
Mittelherkunft		
6. Emissionskapital der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021		100,000
7. Agio		5,000
Gesamtfinanzierung		105,000

Die Gesamtinvestition und seine Zusammensetzung ergeben sich aus § 5 (Mittelverwendung) der Anleihebedingungen, abgeschlossenen Verträgen sowie aus Erfahrungswerten. Alle Beträge sind inkl. Umsatzsteuer ausgewiesen, da der Emittent nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Die Anschaffungskosten (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten) der Anlageobjekte, die mit den Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021 erworben werden (Position 1) ergeben sich nach Abzug der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten (Position 2-5) von den Finanzierungsmitteln des Emittenten (Emissionskapital, Agio).

Die Vergütung für die Vermittlung der Anleger (Gläubiger) beträgt 10,25 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen (Position 2).

Die Vergütung für die Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte beträgt 3 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) bzw. 2,748 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen (Position 3). Die Konzeptionsgebühr beträgt 0,125 % des Nominalbetrages (Position 4).

Es fallen voraussichtlich diverse Kosten wie Druckkosten der Verkaufsunterlagen sowie die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer in Höhe von ca. 0,277 % des Nominalbetrages an (Position 5).

Risikohinweis:
Die Einschätzungen, Beurteilungen und Prognosen ermitteln sich aus der Einschätzung des Anbieters. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

PROSAG Nordseedeich - Ertragreiches Sozialinvestment

Der Zielfonds PROSAG Nordseedeich ist Eigentümer einer Mutter-Kind-Klinik in Friedrichskoog an der Nordsee. Die Immobilie verfügt über 270 Betten und wird eigenständig betrieben. Für den Emittenten handelt es sich um ein äußerst ertragreiches Sozialinvestment. So liegt der Gesamtertrag aus Ausschüttungsrendite und Tilgungsgewinn (Erläuterung siehe Seite 12) in 2020 bei rd. 16,3 % bezogen auf die Anschaffungskosten von rd. 1,9 Mio. EUR (Stand 08/2021).

Merkens 15 - Günstiger Einstiegspreis

Der Emittent hat in den Jahren 2017-2021 in den Zielfonds Merkens 15 rd. 12,8 Mio. EUR investiert. Er hat sich damit mittelbar in ein gut positioniertes und von der ECE gemanagtes Einkaufszentrum in Chemnitz zum 11,0-fachen der Jahresmiete 2021 eingekauft und erzielt einen Gesamtertrag (Ausschüttungsrendite zzgl. Tilgungsgewinn, Erläuterung siehe Seite 12) in 2020 von rd. 8,3 % p. a. Bei Verkauf der Fondsimmobilie zum 14-fachen der Jahresmiete (geschätzter Marktwert) würde der Emittent rd. 4,5 Mio. EUR bzw. rd. 35 % Veräußerungsgewinn realisieren. (Stand 08/2021)

Gute Gründe für den Erwerb von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

- Ab 5.000 EUR zzgl. 5 % Agio 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 Wertzuwachs [1] der Anlageobjekte, Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.
- Voraussichtliche Laufzeit bis zum 30.09.2029 (rd. 8 Jahre) zzgl. Verlängerungsoptionen.
- Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen in Sondersituation des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlichem oder privatem Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung.
- Nach Recherchen des Anbieters im Marktvergleich geringe vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten in Höhe von ca. 13,4 % sowie eine in hohem Umfang erfolgsabhängige laufende Vergütung in Höhe von ca. 0,54 % p. a. (mittleres Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen, schaffen eine Interessensgleichheit von Anbieter und Anleger (Gläubiger).
- Hohe Transparenz durch jährlichen Geschäftsbericht sowie Informationsveranstaltung alle drei Jahre.
- Grundsätzlich kein Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung.
- Positive Leistungsbilanz der von der asuco initiierten Vermögensanlagen.
- Erfahrenes Management, das rd. 1,2 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 25.400 Umsätzen am Zweitmarkt gehandelt hat.

1 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.

Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen

- Die Namensschuldverschreibungen sind eine langfristige Vermögensanlage. **Der Erwerb dieser Vermögensanlage 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 Vermögensanlage 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 Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt) der Namensschuldverschreibungen.
- Risiken aus dem fehlenden Mitspracherecht des Anlegers (Gläubigers) bei den Investitionsentscheidungen des Emittenten.
- Der betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte steht noch nicht endgültig fest und kann daher vom Anleger (Gläubiger) nur eingeschränkt geprüft werden.
- 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.

Impressum/Hinweise

Anbieter
asuco Vertriebs GmbH

Bildnachweise
Titel psdesign1 (fotolia); Seiten 6/7 „Hotel Adlon“ DI-Gruppe; Seite 13 „Frankfurter Allee Plaza“ DI-Gruppe und „OEZ“ ECE; Seite 17 „Wandelhalle“ asuco; Seite 22 „Mutter-Kind-Klinik“ PROSAG und „Sachsen-Allee“ asuco

Stand
20.08.2021

Wichtige Hinweise
Dieses Exposé enthält unvollständige, verkürzt dargestellte und unverbindliche **Informationen, die ausschließlich Werbezwecken dienen. Aufgrund des Exposés kann kein Erwerb der Vermögensanlage erfolgen.** Es handelt sich daher weder um ein öffentliches Angebot noch um eine Empfehlung zum Erwerb der dargestellten Vermögensanlage. 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 (Gläubiger) 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 dieser Vermögensanlage verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 19.07.2021, ggf. erforderlichen Nachträgen, dem Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie dem letzten offengelegten Jahresabschluss mit Lagebericht. Diese deutschsprachigen Unterlagen können unter www.asuco.de kostenlos heruntergeladen werden 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.

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C002390

asuco Vertriebs GmbH
Keltenring 11
82041 Oberhaching
Telefon 089 4902687-0
Fax 089 4902687-29
E-Mail info@asuco.de
Internet www.asuco.de