

# ZweitmarktZins 21-2021

## Anlageobjekte des Emittenten

Anlageobjekte sind insbesondere am Zweitmarkt erworbene Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen 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).

## Tätigkeitsbereiche des Emittenten

Der Emittent hat bzw. wird sein Gesellschaftsvermögen zum Zwecke der Gewinnerzielung als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien i. d. R. am Zweitmarkt und in seltenen Fällen auch am Erstmarkt in Beteiligungen an Zielfonds sowie durch Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds investieren. Darüber hinaus hat der Emittent Gesellschafterdarlehen an seine 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH gewährt und wird diese erhöhen. Dies erfolgt zur Finanzierung der Investitionen der jeweiligen Gesellschaft, die eine mittelbare Investition des Gesellschaftsvermögens des Emittenten darstellen.

## 442 Immobilien geben Ihrer Investition ein sicheres Fundament

Per 18.07.2021 hat sich der Emittent unmittelbar sowie mittelbar mit 9.791 Transaktionen an 306 Zielfonds mit 442 verschiedenen Immobilien in Deutschland beteiligt. Dazu zählen Einkaufszentren, Bürogebäude, Senioren-Pflegeheime, Hotels, Logistikzentren etc. Die gesamten Anschaffungskosten betragen ca. 336,02 Mio. EUR.

## Die wesentlichen Eckdaten

### Art der Vermögensanlage

Nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie 21-2021 mit variablen Zins- und Zusatzzinszahlungen

### Emissionskapital (Nominalbetrag)

15 Mio. EUR

### Mindestzeichnungssumme

20.000 EUR zzgl. 3 % Agio<sup>1</sup>

### 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 **ohne lineare Rückzahlung in zehn Raten**:

2022	4,1 %	2026	4,1 %
2023	4,1 %	2027	4,1 %
2024	4,1 %	2028	118,7 %
2025	4,1 %	Summe	143,2 %

Entwicklung der Zahlungen (Zinsen, Rückzahlung) über die Laufzeit **mit linearer Rückzahlung in zehn Raten** (beginnend ab dem 30.09.2027):

2022	4,1 %	2030	15,0 %
2023	4,1 %	2031	14,9 %
2024	4,1 %	2032	14,9 %
2025	4,1 %	2033	14,8 %
2026	4,1 %	2034	14,8 %
2027	15,2 %	2035	14,8 %
2028	15,1 %	2036	14,8 %
2029	15,1 %	Summe	169,8 %

### Zahlungszeitpunkt

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

### Laufzeit

Voraussichtlich bis zum 30.09.2028 zzgl. Verlängerungsoptionen des Emittenten.

Der Anleger (Gläubiger) besitzt die Option, die Laufzeit einheitlich bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder 30.09.2040 zu verlängern. Verlängert der Anleger (Gläubiger) die Laufzeit, erfolgt die Rückzahlung linear verteilt auf zehn Raten in Höhe von jährlich jeweils 10 % des Nominalkapitals der insgesamt erworbenen Namensschuldverschreibungen. Der Beginn der Rückzahlungen richtet sich dabei nach dem vom Anleger (Gläubiger) gewählten Laufzeitende (frühestens 30.09.2027, spätestens 30.09.2031).

### Steuerliche Behandlung<sup>2</sup>

Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)

Klinik Alpenhof, Chieming/Chiemsee



Büroimmobilie mitten in Berlin



Einkaufszentrum EASTGATE, Berlin



## Chancen der Vermögensanlage (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 Wertzuwachs<sup>3</sup> der Anlageobjekte, Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.
- Option z. B. zur Aufstockung der Rente durch lineare Verteilung der Rückzahlung auf 10 Jahre. Der Beginn der Rückzahlung kann dabei weitgehend flexibel selbst bestimmt werden.
- 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. 12,2 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 10,2 % (Zeichnungen ab 200.00 EUR) sowie eine in hohem Umfang erfolgsabhängige laufende Vergütung in Höhe von ca. 0,46 % (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 3 Jahre.
- 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.

## 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 <sup>1</sup>	Ausschüttungen/Zinsen 2010 - 2020 kumuliert in % p. a.		Net Asset Value 2020 in % <sup>2</sup>
		Plan	Ist	
asuco 1 (2010)	100,01 Mio. EUR	78,3 %	88,4 %	142 %
asuco 2 (2010)	30,01 Mio. EUR	64,0 %	72,9 %	131 %
asuco 3 (2012)	75,01 Mio. EUR	52,0 %	53,1 %	120 %
asuco 4 (2012)	100,01 Mio. EUR	60,0 %	61,4 %	123 %
asuco 5 (2012)	15,21 Mio. EUR	51,3 %	53,3 %	129 %
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 %
ZMZ 15-2020	17,83 Mio. EUR	-	3,5 %	87 %
ZMZ 16-2020 exkl.	4,40 Mio. EUR	-	3,3 %	92 %

<sup>1</sup> zzgl. vereinbartem Agio

<sup>2</sup> 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 asuco-Kaufkurses.

Quelle: asuco, Stand 18.07.2021

## Wesentliche Risiken der Vermögensanlage (Auszug)

- 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 qualifizierten Nachrang der Namensschuldverschreibungen.
- Risiken aus dem fehlenden Mitspracherecht der Anleger (Gläubiger) 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.

Weitere ausführliche Informationen unter [www.asuco.de](http://www.asuco.de).

- 1 Weitere Provisionen und Vergütungen siehe §§ 5 bis 8 der Anleihebedingungen für nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021.
- 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](mailto:info@sparkasse-erlangen.de), [www.sparkasse-erlangen.de](http://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 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 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 diese 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](http://www.asuco.de) kostenlos heruntergeladen und bei der asuco Vertriebs GmbH, Keltnering 11, 82041 Oberhaching, Tel: 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29, E-Mail: [info@asuco.de](mailto:info@asuco.de) kostenlos angefordert werden.

Stand 20.08.2021