asuco

ZweitmarktZins 21-2021

mit integriertem Nachtrag vom 28.03.2022

Immobilien-orientiert investieren

Im Exklusivvertrieb der

Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach

Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Verkaufsprospekt

für Namensschuldverschreibungen

der Serie

ZweitmarktZins 21-2021

Der Verkaufsprospekt enthält das Zeichnungsangebot von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 über insgesamt 15.000.000 EUR. Dieser Betrag kann vom Emittenten, der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, auf bis zu 30.000.000 EUR erhöht werden.

Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert.

Vorwort

Die asuco-Unternehmensgruppe ist ein inhabergeführtes und bankenunabhängiges Emissionshaus für Vermögensanlagen mit Bezug zu Immobilien, die als Sachwert seit jeher durch ihre Stabilität und Wertbeständigkeit oft auch in unsicheren Zeiten eine hohe Bedeutung bei institutionellen und privaten Anlegern erlangt haben. Die geschäftsführenden Gesellschafter handeln und entscheiden wie Unternehmer und übernehmen mit eigenem Kapital die Verantwortung. Wir streben daher keine kurzfristigen, sondern langfristige und nachhaltige Erfolge an. Dies kann nur gelingen, wenn wir unsere Anleger ohne Kompromisse in den Mittelpunkt all unseres Handelns stellen.

Aufgabe der asuco-Unternehmensgruppe ist daher die Konzeption von fairen, innovativen und transparenten Vermögensanlagen für unsere Anleger, deren Markteinführung mit Hilfe von exklusiv ausgewählten Vertriebspartnern sowie das anschließende langfristige Management dieser Vermögensanlagen. Dabei richten wir unser Hauptaugenmerk auf die Aspekte Sicherheit, Rentabilität und Wertbeständigkeit. Die weitgehend erfolgsabhängige Vergütung sorgt darüber hinaus für gleichgerichtete Interessen von Anbieter und Prospektverantwortlichem (asuco Vertriebs GmbH) sowie Anleger; beste Voraussetzungen für eine vielversprechende Win-win-Situation.

Wir gehen mit unserer Unternehmensstrategie ganz bewusst den Weg der Spezialisierung auf indirekte Investitionen in Immobilien über den Zweitmarkt, denn wir sind keine Alleskönner. Daher werden wir nach unserer Überzeugung in den von uns gewählten Tätigkeitsfeldern, die nicht miteinander konkurrieren und damit Interessenskonflikte vermeiden, weiterhin die qualitative und quantitative Marktführerschaft behalten. Unsere Anleger können auch zukünftig auf unsere Erfahrung sowie Expertise setzen und von uns Erfolg bei ihrer Vermögensanlage erwarten.

Und hiervon haben wir jede Menge. So besitzen unsere Mitarbeiter seit teilweise mehr als 25 Jahren Branchenerfahrung in leitenden Funktionen. Sie waren u. a. verantwortlich für den Aufbau eines der führenden Emissionshäuser geschlossener Alternativer Investmentfonds (früher „geschlossene Fonds“ genannt) im Konzern einer deutschen Großbank. Dabei haben sie geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen im In- und Ausland (früher „geschlossene Immobilienfonds“ genannt), Zweitmarktfonds und Flugzeug-Leasingfonds mit einem Investitionsvolumen von über 5 Mrd. EUR konzipiert, an denen sich seit Anfang der 90er Jahre über 70.000 Anleger mit einem Eigenkapital von mehr als 2,5 Mrd. EUR beteiligt haben.

Die asuco-Unternehmensgruppe hat bis zum 18.07.2021 Zweitmarkfonds (asuco 1 bis asuco 5, siehe auch „Leistungsbilanz der von der asuco-Unternehmensgruppe verwalteten Zweitmarktfonds sowie Namensschuldverschreibungen in Kurzform“ auf Seite 75) mit einem Investitionsvolumen von rd. 320 Mio. EUR bei rd. 4.300 Anlegern sowie Namensschuldverschreibungen der Serie Zweitmarkt-Zins mit einem Nominalkapital in Höhe von rd. 353,89 Mio. EUR bei rd. 7.415 Anlegern (Gläubigern) platziert.

Neben dem Direkterwerb von Immobilien bietet der Zweitmarkt von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen besondere Chancen. So ist der Zweitmarkt aufgrund der hohen kumulierten Platzierungsvolumina der Vergangenheit, der überdurchschnittlich hohen Altersstruktur der Anleger geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen, der hohen Verkaufsbereitschaft verunsicherter Anleger sowie der zunehmenden Professionalisierung des Zweitmarktes u. a. infolge der Etablierung der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, einer nach dem Kreditwesengesetz regulierten, Initiatoren übergreifenden Zweitmarkt-Handelsplattform der Wertpapierbörsen Hamburg, Hannover und München, ein tendenziell wachsendes Segment. 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, am Zweitmarkt mittelbar in Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu investieren.

Doch nicht alle der über 2.000 in Deutschland gehandelten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen 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.

Am einfachsten und bereits mit kleinen Beträgen kann man an den chancenreichen Investitionsmöglichkeiten des Zweitmarktes über die Zeichnung von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins partizipieren. Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert.

Nachrangige Namensschuldverschreibungen,

- für die eine grundsätzlich feste Laufzeit vereinbart ist,
- für die in Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit oder Insolvenzanmeldung ein Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten besteht,
- die dem Anleger (Gläubiger) die Option einräumen, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht in einem Betrag zu erhalten, sondern beginnend im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2031 linear auf 10 Jahre zu verteilen und damit z. B. eine Aufstockung der Rente zu erreichen,
- die eine vollständige, aber auf einen Maximalbetrag gedeckelte 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,
- 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,

sind daher für viele Anleger eine echte Alternative für ihre Kapitalanlage.

Wir sind daher stolz darauf, dass es uns mit der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 erneut gelungen ist, interessierten Anlegern eine Vermögensanlage mit Alleinstellungsmerkmalen anzubieten und die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach als Exklusivvertrieb zu gewinnen. Wir laden Anleger bereits ab 20.000 EUR (200 Namensschuldverschreibungen) zzgl. 3 % Agio bzw. ab 200.000 EUR (2.000 Namensschuldverschreibungen) zzgl. 1 % Agio ein, unsere Namensschuldverschreibungen zu zeichnen.

asuco Vertriebs GmbH

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen leer.

Prospektverantwortung

Anbieter und Prospektverantwortlicher der mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Vermögensanlage (nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021) ist ausschließlich die

asuco Vertriebs GmbH
Sitz: Oberhaching
Geschäftsanschrift: Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen

Emittent der mit diesem Verkaufsprospekt angebotene Vermögensanlage (nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021) ist ausschließlich die

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Sitz: Oberhaching
Geschäftsanschrift: Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen

Alle Angaben und Berechnungen in diesem Verkaufsprospekt wurden von dem Anbieter und Prospektverantwortlichen sorgfältig zusammengestellt. Sie beruhen auf dem gegenwärtigen Stand der Planung, den zugrunde liegenden Verträgen und den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Eine Haftung für Abweichungen aufgrund von Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen oder von Maßnahmen der Steuerbehörden oder Änderungen der Steuerrechtsprechung sowie für den Eintritt der mit der Vermögensanlage verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele für den Anleger (Gläubiger) kann, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen werden. Eine Haftung der Vertriebsbeauftragten für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Darstellungen im Verkaufsprospekt ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Für das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern (Gläubigern) und der die Namensschuldverschreibungen emittierenden Gesellschaft sind allein die Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen, die Angaben im Verkaufsprospekt sowie **im 1. Nachtrag zum Verkaufsprospekt vom 28.03.2022** und die Angaben im Vermögensanlagen-Informationsblatt gültig.

Der Anbieter und Prospektverantwortliche, vertreten durch seine Geschäftsführer, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die im Verkaufsprospekt genannten Angaben seinem Wissen nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung.

Oberhaching, **28.03.2022** (Datum der **Aufstellung des 1. Nachtrags**)

asuco Vertriebs GmbH

Robert List
Geschäftsführer

Dietmar Schloz
Geschäftsführer

Hinweis: Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebotes, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

Inhalt

2 **Vorwort**

5 **Prospektverantwortung**

8 **Angebot im Überblick**
8 Grundzüge der Vermögensanlage
9 Art der Vermögensanlage
9 Emittent
10 Tätigkeitsbereiche des Emittenten
11 Zeichnungsangebot
13 Einzahlung
13 Namensschuldverschreibungsregister
13 Zinsen und Zusatzzinsen
15 Rückzahlung
15 Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)
15 Laufzeit und Kündigungsfrist
17 Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins
18 Übertragung der Namensschuldverschreibungen
18 Einschränkung der freien Handelbarkeit
19 Anlegergruppe
19 Informationsrechte der Anleger (Gläubiger)
20 Investitionskriterien des Emittenten
20 Steuerliche Behandlung
20 Investition und Finanzierung (Prognose)
21 Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen (Prognose)
23 Weitere Kosten der Anleger (Gläubiger) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Namensschuldverschreibungen (Vermögensanlage)
24 Weitere Leistungspflichten, insbesondere Haftung und Nachschüsse
23 Erfahrener Partner
24 Prospekterstellung

25 **Gründe, die für den Erwerb der Namensschuldverschreibungen sprechen**
25 Immobilienspezifische Chancen
26 Chancen der Namensschuldverschreibungen

28 **Wichtige Hinweise für den Anleger (Gläubiger)**
28 Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung
32 Angaben über den jüngsten Geschäftsgang des Emittenten
33 Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit des Emittenten, seinen Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung nachzukommen

52 **Wesentliche Risiken der Vermögensanlage**
52 Maximalrisiko
53 Immobilienspezifische Risiken
56 Risiken des Emittenten
61 Risiken der Namensschuldverschreibungen

74 **Anbieter und Prospektverantwortlicher**
74 Gesellschafter
74 Erfahrung, Expertise und Erfolg
76 Unternehmensgrundsätze
76 Produkte
77 Management

78 **Der Immobilienmarkt in Deutschland**
78 Der Investmentmarkt
79 Der Mietmarkt

81 **Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021: Eine innovative und intelligente Lösung, Immobilien-orientiert zu investieren**
81 Der geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen
82 Der Zweitmarkt für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen
86 Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins
108 Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der

asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021

115 **Liquiditätsanlage**

116 **Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)**
116 Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten
118 Investitions- und Finanzierungsplan der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten)
120 Weitere Investitions- und Finanzierungspläne

123 **Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen**

126 **Steuerliche Grundlagen**
126 Vorbemerkungen
126 Besteuerung des Anlegers (Gläubigers)
129 Besteuerung des Emittenten der Namensschuldverschreibungen und seiner Gesellschafter (natürliche Personen)
129 Besteuerung der 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der Gründungsgesellschafter des Emittenten

131 **Rechtliche Grundlagen**
131 Angaben über den Emittenten, dessen Kapital und dessen Gesellschafter sowie dessen Geschäftstätigkeit
148 Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen
153 Angaben über Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur
154 Angaben über sonstige Personen
154 Angaben über die Vermögensanlage sowie über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage
163 Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses des Emittenten
163 Sonstige Angaben nach der VermVerkProspV
164 Darstellung der wesentlichen Verträge
166 Die Beteiligten im Überblick

168 **Anleihebedingungen für nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021**

182 **Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins**

184 **Gesellschaftsvertrag des Emittenten**

192 **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**
193 Jahresabschluss des Emittenten zum 30.09.2021
195 Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis 30.09.2021
197 Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis 30.09.2021
208 Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung

216 **Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen**

220 **Abwicklungshinweise**

222 **Zeichnungsschein**

Angebot im Überblick

Grundzüge der Vermögensanlage

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. So konnten sie sich regelmäßig kurzfristigen und spekulativ getriebenen Schwankungen der Finanzmärkte entziehen. Bei der aktuell weltweit expansiven Geldpolitik der Notenbanken versprechen sich Anleger mit Immobilien auch einen gewissen Inflationsschutz.

Der Direkterwerb von Immobilien oder der mittelbare Erwerb z. B. über geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (früher „geschlossene Immobilienfonds“ genannt) haben sich aber für viele Anleger als ungeeignet erwiesen. So wurden u. a. die Risiken und die Komplexität dieser Vermögensanlageformen vielfach unterschätzt.

Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen kann daher für viele Anleger sinnvoller sein. Die grundsätzlich feste Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist ebenso vertraglich vereinbart wie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag und ein Rückkaufangebot für Sondersituationen des Anlegers. Zudem besitzen die Anleger die Option, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen nicht in einem Betrag zu vereinbaren, sondern beginnend im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2031 linear auf 10 Jahre zu verteilen und damit z. B. eine Aufstockung der Rente zu erreichen.

Während der Laufzeit haben die Anleger Anspruch auf eine variable Verzinsung. Die Anleger partizipieren vollständig, aber auf einen Maximalbetrag gedeckelt, an den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie dem Wertzuwachs der Anlageobjekte. Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert.

Die Netto-Einnahmen des Emittenten sind definiert als die Differenz der Einnahmen des Emittenten (Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen zzgl. Agio) und den vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten (siehe § 5 der Anleihebedingungen auf Seite 175).

Unter Zweitmarkt wird der Markt verstanden, an dem Anteile von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden.

Sonstige Gesellschaften sind Gesellschaften, deren wesentlicher Gesellschaftszweck die Investition in Immobilien darstellt und die nicht als geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen zu qualifizieren sind. Die sonstigen Gesellschaften werden gemeinsam mit geschlossenen Alternativen Investmentfonds (Publikums-AIF sowie Spezial-AIF) mit Immobilieninvestitionen nachfolgend als „Zielfonds“ bezeichnet.

Als vergleichbare Fremdkapitalprodukte sind gemäß § 1 Nr. 21 der Anleihebedingungen (siehe Seite 172) insbesondere partiarische Darlehen, Genussscheine, stille Beteiligungen oder nachrangige Darlehen definiert.

Der Emittent ist Alleingesellschafter der asuco pro GmbH und der asuco Zweite pro GmbH. Die asuco pro GmbH sowie die asuco Zweite pro GmbH werden nachfolgend gemeinsam als „100%ige Tochtergesellschaften des Emittenten“ bzw. „100%ige Tochtergesellschaften“ bezeichnet.

Die Anlageobjekte des Emittenten sind

- am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) unmittelbar und mittelbar erworbene Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds,

- unmittelbar gewährte variable Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten, die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten),

- 850 (780 mit einem Nominalbetrag von 1.000 EUR und 170 mit einem Nominalbetrag von 5.000 EUR) mittelbar erworbene,

durch den Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen,

- am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) unmittelbar erworbene Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 3 Zielfonds,

- unmittelbar und mittelbar gewährte Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 15 Zielfonds sowie

- mittelbar 442 Immobilien, die von den durch den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH bzw. die asuco Zweite Beteiligungs GmbH am Erst- sowie Zweitmarkt erworbenen, auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds bzw. von den auf den Seiten 108 ff. beschriebenen 15 Zielfonds, an die unmittelbar und mittelbar Gesellschafterdarlehen gewährt wurden, gehalten werden.

Eine ausführliche Darstellung der Anlageobjekte des Emittenten ist den Angaben unter „Anlageobjekte“ auf den Seiten 94 f. zu entnehmen. Die durch den Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen werden durch eine der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erworben und über eine Erhöhung des variablen Gesellschafterdarlehens des Emittenten an die 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten finanziert.

Die 100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten an der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH ergibt sich daraus, dass mit den vom Emittenten gehaltenen Gesellschaftsanteilen in Höhe von jeweils 0,2 % das gesamte Gewinnbezugsrecht verbunden ist.

Art der Vermögensanlage

Anleger erwerben unmittelbar nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021, die von der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent) emittiert werden. Die Namensschuldverschreibungen stellen für den Emittenten Fremdkapital dar. Die Anleger werden daher Gläubiger des Emittenten.

Wenn im Nachfolgenden von „Angebot“, „Vermögensanlage“ oder „Namensschuldverschreibungen“ die Rede ist, sind die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 gemeint.

Wenn im Nachfolgenden der Begriff „Serie ZweitmarktZins“ verwendet wird, sind damit auch die Namensschuldverschreibungen der Serie Immobilien-ZweitmarktZins sowie der Serie StiftungsZins gemeint.

Emittent

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (aufgrund der Stimmenmehrheit der Gründungsgesellschafter eine der asuco-Unternehmensgruppe zuzuordnende Tochtergesellschaft, siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133), Oberhaching, ist Emittent der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021.

Das voraussichtliche Emissionskapital der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 14-2020-Classic sowie 14-2020-Auszahlplan (nachfolgend als Serie 14-2020 bezeichnet, wenn nicht eine der beiden (Teil-)Serien explizit namentlich genannt wird), 15-2020, 16-2020 exklusiv, 18-2020, 20-2021, 21-2021 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021-Classic sowie 19-2021-Auszahlplan (nachfolgend als Serie 19-2021 bezeichnet, wenn nicht eine der beiden (Teil-)Serien explizit namentlich genannt wird) sowie StiftungsZins 17-2020 beträgt ca. 470 Mio. EUR. Es kann sich durch die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins erhöhen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das öffentliche Angebot der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019 und 18-2020 sowie Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 und 12-2020 bereits beendet wurde.

Der Emittent hat zum 18.07.2021 Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 18-2020 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 und 12-2020 sowie StiftungsZins 17-2020 mit einem Nominalkapital in Höhe von insgesamt ca. 353,89

Mio. EUR ausgegeben. Die gesamten Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission dieser Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt ca. 329,92 Mio. EUR stehen für Investitionen in Anlageobjekte zur Verfügung. Hiervon hat der Emittent zum 18.07.2021 in die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen Beteiligungen an Zielfonds (u. a. durch drei Zeichnungen am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) sowie Teilnahme an zehn Kapitalerhöhungen) sowie in Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds unmittelbar sowie mittelbar über die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) Netto-Einnahmen in Höhe von ca. 326,23 Mio. EUR investiert (ca. 99 % der gesamten Netto-Einnahmen des Emittenten). Unter Berücksichtigung der angefallenen Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 9,79 Mio. EUR entspricht der Betrag der investierten Netto-Einnahmen in Höhe von ca. 326,23 Mio. EUR Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) in Höhe von ca. 336,02 Mio. EUR. Die Investitionen der 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH wurden durch Gesellschafterdarlehen des Emittenten finanziert.

Den Differenzbetrag der bereits investierten Netto-Einnahmen zu den derzeit insgesamt zur Verfügung stehenden Netto-Einnahmen in Höhe von ca. 3,69 Mio. EUR sowie die Netto-Einnahmen aus der Emission von zukünftig ausgegebenen Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 20-2021, 21-2021 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 (bis zu ca. 107,14 Mio. EUR) muss der Emittent noch in Anlageobjekte investieren.

Da die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der einzelnen Serien nicht getrennt verwaltet werden, können den einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen keine konkreten Anlageobjekte, sondern nur betragsmäßige, quotale Anteile an den vom Emittenten erworbenen Anlageobjekten (siehe Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“) zugeordnet werden. Durch die zukünftige Investition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen kann sich der betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte verändern. Die Anlageobjekte, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mindestens ca. 0,75 % der gesamten Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten ausmachen, sind in den Bestandsübersichten auf den Seiten 112 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ im Detail aufgelistet.

Tätigkeitsbereiche des Emittenten

Der Emittent hat bzw. wird sein Gesellschaftsvermögen (Eigenkapital sowie die aus der Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten zufließenden Einnahmen nach Abzug der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten, siehe Seiten 116 f. unter „Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten“) zum Zwecke der Gewinnerzielung als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien (siehe Seite 20 unter „Investitionskriterien des Emittenten“) i. d. R. am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) und in seltenen Fällen auch am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) in Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds sowie durch Erhöhung von Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 15 Zielfonds investieren. Darüber hinaus hat der Emittent Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährt und wird diese erhöhen. Dies erfolgt zur Finanzierung der Investitionen der jeweiligen Gesellschaft, die eine mittelbare Investition des Gesellschaftsvermögens des Emittenten darstellen.

Die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) werden unter Beachtung von Investitionskriterien (siehe Seite 20 unter „Investitionskriterien des Emittenten“) i. d. R. am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) in Beteiligungen

an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds sowie durch Gewährung von Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 15 Zielfonds investieren. Zudem werden die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten investieren, indem sie durch den Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen ankaufen (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“).

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Ausführungen sich auf die Ebene des Emittenten beziehen. Die Nettoeinnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden ausschließlich in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert.

Die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital ist nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag, einschließlich der Zahlung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Zinsen und Zusatzzinsen, erlaubt.

Der Emittent wird als Investor sämtliche zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausnutzen, um zu attraktiven Konditionen in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte zu investieren. Er beabsichtigt, u. a. von den nach wie vor attraktiven Kursen am Zweitmarkt zu profitieren. Ursachen hierfür sind die geringe Transparenz bei der Kursfindung, unkonkrete Preisvorstellungen sowie persönliche Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger.

Es ist beabsichtigt, die Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds sowie die Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. beschriebenen 15 Zielfonds zu erhöhen. Durch die Beteiligung an diesen 306 Zielfonds bzw. die Gewährung der Gesellschafterdarlehen an diese 15 Zielfonds ist der Emittent mittelbar (doppelstöckig) an 442 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt und 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.

Zeichnungsangebot

- Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage **hat am 06.08.2021 begonnen** und endet mit Vollplatzierung des maximalen Emissionskapitals, jedoch spätestens **am 30.07.2022 (12 Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes)**. Die Zeichnungsfrist kann nicht verlängert werden. Der Emittent ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger (Gläubiger) berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen und Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

  Der Emittent hat zum 28.03.2022 Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 mit einem Nominalkapital in Höhe von 8,567 Mio. EUR ausgegeben.

- Die Vermögensanlage wird nur in der Bundesrepublik Deutschland angeboten.

- Interessierte Anleger können durch Zeichnung nachrangige Namensschuldverschreibungen erwerben. Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die asuco Vertriebs GmbH, Büroanschrift: Keltenring 11, 82041 Oberhaching.

  Darüber hinaus hat der Emittent die asuco Vertriebs GmbH mit dem Abschluss von weiteren Vertriebsvereinbarungen beauftragt, die auch im Namen des Emittenten geschlossen werden können.

  Der Erwerb der Namensschuldverschreibungen erfolgt durch Unterzeichnung des Zeichnungsscheins durch den Anleger (Gläubiger) und die Annahme des Zeichnungsscheins durch die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), Büroanschrift: Keltenring 11, 82041 Oberhaching. Für den Erwerb der Namensschuldverschreibungen ist ein Zugang der Annahmeerklärung nicht erforderlich.

- Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt maximal 15.000.000 EUR

und kann vom Emittenten auf bis zu 30.000.000 EUR erhöht werden.

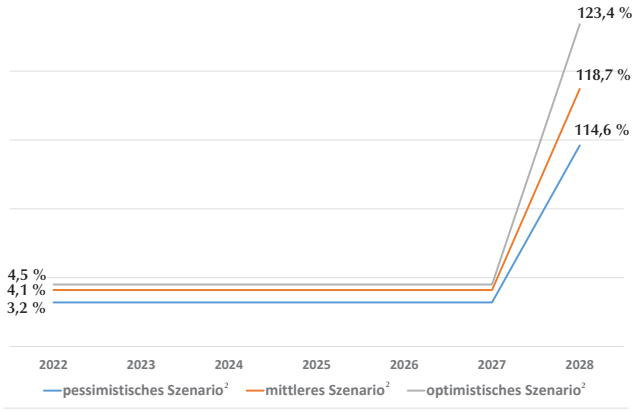
- Der Nominalbetrag jeder ausgegebenen Namensschuldverschreibung beträgt 100 EUR. Der Erwerbspreis entspricht der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers (Gläubigers) und beträgt mindestens 20.000 EUR (200 Namensschuldverschreibungen). Der Erwerbspreis muss durch 1.000 teilbar sein. Zuzüglich hat der Anleger (Gläubiger) ein Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) zu zahlen.

- Bei einer Mindestzeichnungssumme von 20.000 EUR können maximal 750 Anleger (Gläubiger) Namensschuldverschreibungen erwerben (bei Erhöhung des Gesamtbetrages auf 30.000.000 EUR: 1.500).

- Der Emittent beabsichtigt, parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung anzubieten. Aktuell werden eine Publikumstranche der Serie ZweitmarktZins 14-2020 mit einem Emissionskapital von maximal 30 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 20.000 EUR zzgl. 3 % Agio (1 % Agio bei einer Zeichnungssumme ab 200.000 EUR), eine Publikumstranche der Serie ZweitmarktZins 15-2020 mit einem Emissionskapital von maximal 50 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 5.000 EUR zzgl. 5 % Agio, eine Privatplatzierung der Serie ZweitmarktZins 16-2020 exklusiv mit einem Emissionskapital von maximal 10 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 200.000 EUR zzgl. 0 % Agio, eine Privatplatzierung der Serie StiftungsZins 17-2020 mit einem Emissionskapital von maximal 30 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 200.000 EUR zzgl. 2 % Agio (1,5 % Agio bei einer Zeichnungssumme ab 500.000 EUR bzw. 1 % Agio bei einer Zeichnungssumme ab 1.000.000 EUR), eine Publikumstranche der Serie ImmobilienZweitmarktZins 19-2021 mit einem Emissionskapital von maximal 45 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 20.000 EUR zzgl. 5 % Agio (3 % Agio bei einer Zeichnungssumme ab 200.000 EUR) sowie eine Privatplatzierung der Serie ZweitmarktZins 22-2021 mit einem Emissionskapital von maximal 20 Mio. EUR zzgl. 3 % Agio (Anzahl der Namensschuldverschreibungen maximal 20) zur Zeichnung angeboten. In Kürze soll eine Publikumstranche der Serie ZweitmarktZins 20-2021 mit einem Emissionskapital von maximal 25 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 5.000 EUR zzgl. 5 % Agio zur Zeichnung angeboten werden.

Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose) [1]

Zins zzgl. Zusatzzins in % (gerundete Werte)



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

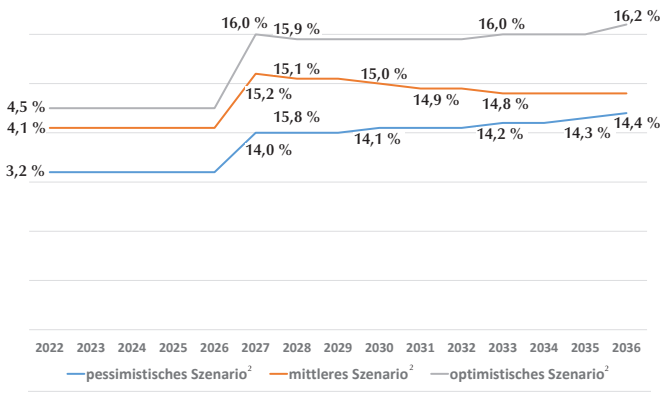
2 Den einzelnen Prognosen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde (detaillierte Ausführungen vgl. Seiten 123 f. unter „Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen“):

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

3 Die durchschnittliche **Ausschüttungsrendite** ist die prognostizierte jährliche Ausschüttung der Zielfonds inkl. der prognostizierten Liquidationsgewinne der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Die in Liquidation befindlichen Zielfonds werden nicht berücksichtigt. Bei Zielfonds in Teilliquidation werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

4 Der **Tilgungsgewinn** ist die geplante Reduzierung der Nettoverschuldung (Fremdkapital, Liquiditätsreserve) nach Ausschüttungen auf Ebene der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Bei Darlehen in Fremdwährung werden nicht realisierte Währungsgewinne bzw. -verluste nicht berücksichtigt. Der Tilgungsgewinn einzelner Zielfonds wird bereinigt um Sondereffekte bei den Einnahmen (z. B. einmalige Abfindungszahlungen, Entschädigungen von Versicherungen) und bei den Ausgaben (z. B. Neubaumaßnahmen, umfangreiche Sanierungs- oder Umbaukosten, einmalige Zinsvorauszahlungen).
Die in Liquidation befindlichen Zielfonds werden nicht berücksichtigt. Leasing- und leasingähnliche Fonds sowie stille Beteiligungen werden bei der Berechnung des Tilgungsgewinns/-verlustes in Höhe des linear verteilten Liquidationssgewinns/-verlustes berücksichtigt. Der Liquidationsgewinn/-verlust ergibt sich aus der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) und dem i. d. R. feststehenden Liquidationserlös. Bei Zielfonds in Teilliquidation werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung bei linearer Rückzahlung ab dem 30.09.2027 (Abweichungen von der Prognose) [1]



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

2 Den einzelnen Prognosen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde (detaillierte Ausführungen vgl. Seiten 123 f. unter „Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen"):

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

3 Die durchschnittliche **Ausschüttungsrendite** ist die prognostizierte jährliche Ausschüttung der Zielfonds inkl. der prognostizierten Liquidationsgewinne der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Die in Liquidation befindlichen Zielfonds werden nicht berücksichtigt. Bei Zielfonds in Teilliquidation werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

4 Der **Tilgungsgewinn** ist die geplante Reduzierung der Nettoverschuldung (Fremdkapital, Liquiditätsreserve) nach Ausschüttungen auf Ebene der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Bei Darlehen in Fremdwährung werden nicht realisierte Währungsgewinne bzw. -verluste nicht berücksichtigt. Der Tilgungsgewinn einzelner Zielfonds wird bereinigt um Sondereffekte bei den Einnahmen (z. B. einmalige Abfindungszahlungen, Entschädigungen von Versicherungen) und bei den Ausgaben (z. B. Neubaumaßnahmen, umfangreiche Sanierungs- oder Umbaukosten, einmalige Zinsvorauszahlungen).
Die in Liquidation befindlichen Zielfonds werden nicht berücksichtigt. Leasing- und leasingähnliche Fonds sowie stille Beteiligungen werden bei der Berechnung des Tilgungsgewinns/-verlustes in Höhe des linear verteilten Liquidationssgewinns/-verlustes berücksichtigt. Der Liquidationsgewinn/-verlust ergibt sich aus der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) und dem i. d. R. feststehenden Liquidationserlös. Bei Zielfonds in Teilliquidation werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

Einzahlung

- 100 % der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers (Gläubigers) zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) innerhalb von 14 Tagen nach Annahme und Aufforderung.

- Der Betrag ist auf das folgende Bankkonto zu überweisen:

  Empfänger: asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Zahlstelle)
  Bank: UniCredit-Bank
  IBAN: DE70 7002 0270 0015 6949 36
  BIC: HYVEDEMMXXX

- Der bei der Einzahlung anzugebende Verwendungszweck wird dem Anleger (Gläubiger) in der Annahmeerklärung informatorisch mitgeteilt.

- Ein Lastschrifteinzug durch den Emittenten erfolgt nicht.

Namensschuldverschreibungsregister

- Sämtliche vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen des jeweiligen Anlegers (Gläubigers).

- Der Emittent führt ein Namensschuldverschreibungsregister, in dem jede vom Emittenten ausgegebene Namensschuldverschreibung mit der Seriennummer und für jeden Anleger (Gläubiger) u. a. der Name, die Anschrift, die Kontoverbindung sowie die Anzahl der erworbenen Namensschuldverschreibungen vermerkt sind.

Zinsen und Zusatzzinsen

- Der Verzinsungsanspruch beginnt taggenau ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten und nach Identifikation nach dem Geldwäschegesetz gemäß den Bedingungen des Zeichnungsscheins (einschließlich) und endet an dem Tag, welcher der Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen (siehe Ausführungen unter „Laufzeit und Kündigungsfrist" auf den Seiten 15 ff.) vorausgeht (einschließlich). Namensschuldverschreibungen, die vom Emittenten zum Nominalbetrag zurückgezahlt wurden, werden nicht weiter verzinst. Für den Fall, dass die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen linear auf 10 Jahre verteilt wird und jährlich 10 % der ursprünglich von einem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen Namensschuldver-

schreibungen zum Nominalbetrag zurückgezahlt werden bedeutet dies, dass die vom Emittenten zurückgezahlten 10 % der Namensschuldverschreibungen nicht weiter verzinst werden. Die Zinsen werden nach der deutschen Zinsmethode (30/360) berechnet. Maßgeblich für die Zinsberechnung ist der Nominalbetrag ohne Agio.

- Die Namensschuldverschreibungen sind mit folgenden variablen Zinszahlungen ausgestattet:

  - Zinsen in Höhe von bis zu 4,5 % p. a. sowie
  - Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 5,5 % p. a.,

  jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Der Verzinsungsanspruch der Anleger (Gläubiger) beträgt somit maximal 10 % p. a.

- Die tatsächliche Höhe der variablen Zinsen und Zusatzzinsen in einem Geschäftsjahr ist abhängig von den laufenden Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie den Ausgaben für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen in dem jeweiligen Geschäftsjahr. Zu den laufenden Einnahmen des Emittenten zählen auch Veräußerungsgewinne/-verluste aus liquidierten oder veräußerten Anlageobjekten. Bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen werden Wertsteigerungen/-reduzierungen der Anlageobjekte bei der Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen entsprechend der Anleihebedingungen berücksichtigt (siehe Erläuterungen auf den Seiten 100 ff. unter „Beschreibung der Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen").

- Die Zinsen werden für den Zeitraum 01.10. bis 30.09. eines jeden Geschäftsjahres nachschüssig am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres fällig. Die Zusatzzinsen werden nachschüssig am 10.01. des auf die Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 folgenden Jahres ausbezahlt.

- Der jährlich ermittelte Verzinsungsanspruch wird jedoch nur soweit fällig, wie die Liquidität des Emittenten zur Bedienung der Verzinsungsansprüche der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte ausreicht.

  Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Verzinsungsansprüche besteht in den Folgejahren ein Nachzahlungsanspruch, der vom Emittenten jederzeit erfüllt werden kann.

- Zinsen und Zusatzzinsen, die in den Vorjahren (beginnend ab dem 01.10.2021) nicht in Höhe von 4,5 % (Zinssatz) bzw. 5,5 % (Zusatzzinssatz) fällig wurden, werden bei entsprechender Entwicklung der laufenden Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie der Wertentwicklung der Anlageobjekte nachgezahlt (siehe Erläuterungen auf den Seiten 100 ff. unter „Beschreibung der Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen"). Erfolgen bspw. im ersten Geschäftsjahr Zinszahlungen in Höhe von 3 %, wird die Differenz zum Maximalbetrag in Höhe von 10 % p. a. (also 7 %) auf die Folgejahre „vorgetragen". Das bedeutet, dass im zweiten Geschäftsjahr eine Zins- und Zusatzzinszahlung in Höhe von maximal 17 % erfolgen könnte. Im Durchschnitt wären dann über die zwei Jahre hinweg jährlich 10 % Zins- und Zusatzzinszahlungen geleistet worden.

- Die Prognoserechnung sieht Zahlungen an die Anleger (Gläubiger) in Höhe von ca. 4,1 % p. a. (2022-2027) sowie ca. 118,7 % (2028, inkl. Rückzahlung) vor (mittleres Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen.

  Da die prognostizierten jährlichen Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit niedriger sind als 10 %, wird jedes Jahr ein Zinspotential „vorgetragen". Vor diesem Hintergrund erfolgt bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen für das letzte Jahr eine Zins- und Zusatzzinszahlung, die über 10 % liegt (18,7 % im mittleren Szenario, siehe „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)" auf Seite 12). Im Durchschnitt liegen die Zins- und Zusatzzinszahlungen über die Gesamtlaufzeit der Namensschuldverschreibungen aber weiterhin unter 10 % p. a., so dass der vereinbarte Maximalbetrag nicht überschritten wird.

  Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) sich für eine lineare Rückzahlung in zehn Raten beispielweise ab dem 30.09.2027 entscheidet, sind Zahlungen in Höhe von ca. 4,1 % p. a. (2022-2026), ca. 15,2 % (2027), ca. 15,1 % (2028-2029), ca. 15,0 % (2030), ca. 14,9 % (2031-2032), ca. 14,8 % (2033-2034) sowie ca. 14,7 % (2035-2036) prognostiziert (mittleres Szenario, siehe „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung bei linearer Rückzahlung ab dem 30.09.2027 (Abweichungen von der Prognose)" auf Seite 13), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Ab dem Jahr 2027 beinhaltet der Zahlungsbetrag jährlich die Rückzahlung von jeweils 10 % des vom Anleger (Gläubiger) ursprünglich erworbenen Nominalbetrages.

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

- Im Prognosezeitraum 2022 bis 2028 sind insgesamt bis zu ca. 43,2 % Zinsen und Zusatzzinsen prognostiziert (mittleres Szenario). Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) sich für eine lineare Rückzahlung in zehn Raten beispielweise ab dem 30.09.2027 entscheidet, sind insgesamt bis zu ca. 69,8 % Zinsen und Zusatzzinsen prognostiziert (mittleres Szenario).

- Alternative Zins- und Zusatzzinsprognosen sind den Abbildungen auf den Seiten 12 f. zu entnehmen.

Rückzahlung

- Die Namensschuldverschreibungen sind vom Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende (durch Zeitablauf oder vorzeitige Kündigung durch den Emittenten - auch im Zusammenhang mit der Option der Anleger (Gläubiger) zur Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen) folgenden Jahres in einer Summe zum Nominalbetrag zurückzuzahlen. Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) seine Option zur Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen gemäß § 12 (2) der Anleihebedingungen ausübt, bedeutet dies, dass beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 bzw. 30.09.2031 jährlich 10 % der ursprünglich von einem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen Namensschuldverschreibungen in einer Summe zum Nominalbetrag zurückgezahlt werden. Der Beginn der Rückzahlungen ist davon abhängig, ob der Anleger (Gläubiger) die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder 30.09.2040 verlängert.

- Der Rückzahlungsanspruch wird nur soweit fällig, wie die Liquidität des Emittenten zur vollständigen Erfüllung der Verzinsungsansprüche und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag ausreicht. Die Rückzahlung muss für alle Namensschuldverschreibungen im gleichen Verhältnis erfolgen.

Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)

- Für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ist gemäß § 17 der Anleihebedingungen (siehe Seiten 180 f.) ein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Die Voraussetzungen sowie die Rechts- und Haftungsfolgen des qualifizierten Rangrücktritts für den Anleger (Gläubiger) und die sich hieraus ergebenden Risiken werden ausführlich unter „Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)“ auf den Seiten 63 ff. dargestellt.

Laufzeit und Kündigungsfrist

- Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen beginnt individuell für jeden Anleger (Gläubiger) ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten. Die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 haben vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung durch den Emittenten und vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit durch den Anleger (Gläubiger) bzw. den Emittenten eine Laufzeit bis zum 30.09.2028. Anleger (Gläubiger) können die Laufzeit maximal bis zum 30.09.2040 verlängern. Der Emittent kann die Laufzeit maximal bis zum 30.09.2038 verlängern. Dieser Stichtag für die maximale Verlängerungsoption des Emittenten (30.09.2038) verschiebt sich für jedes Geschäftsjahr, das im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2037 endet und in dem der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen (zur Ermittlung siehe Seiten 107 f. unter „Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen einer Serie“) geringer als 105 % des Nominalbetrages ist, um ein Jahr nach hinten. Sollte der NAV der Namensschuldverschreibungen dauerhaft geringer als 105 % des Nominalbetrages sein, würde sich die maximale Laufzeit der Namensschuldverschreibungen auf unbestimme Zeit verlängern. Nähere Informationen zu der maximalen Laufzeit der Namensschuldverschreibungen sind den nachstehenden Ausführungen zu entnehmen.

- Die ordentliche Kündigungsfrist des Emittenten beträgt mindestens 6 Monate, jeweils zum 30.09. eines Jahres, frühestens jedoch 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten. Dem Anleger (Gläubiger) steht kein ordentliches Kündigungsrecht und kein Sonderkündigungsrecht zu. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen beträgt damit gemäß § 5a des Vermögensanlagengesetzes für jeden Anleger (Gläubiger) mindestens 24 Monate.

- Für den Fall, dass Anleger (Gläubiger) im Nachhinein in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den

USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind, hat der Emittent ein Sonderkündigungsrecht, frühestens jedoch 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

- Der Emittent ist berechtigt, jede einzelne Namensschuldverschreibung jeweils zum 30.09. eines Jahres vorzeitig zu kündigen, grundsätzlich erstmals zum 30.09.2024 und frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten. Für den Fall, dass die Kündigung nur bei einzelnen Namensschuldverschreibungen erfolgt, legt der Emittent durch Beschluss der geschäftsführenden Gesellschafter nach freiem Ermessen eine Obergrenze der maximal von einem Anleger (Gläubiger) zu haltenden Namensschuldverschreibungen fest. Hält ein Anleger (Gläubiger) weniger Namensschuldverschreibungen als die Obergrenze zulässt bzw. die genaue Anzahl von Namensschuldverschreibungen, die die Obergrenze zulässt, wird keine der vom Anleger (Gläubiger) gehaltenen Namensschuldverschreibungen gekündigt. Hält ein Anleger (Gläubiger) eine die Obergrenze übersteigende Anzahl von Namensschuldverschreibungen, werden diese die Obergrenze übersteigenden Namensschuldverschreibungen vorzeitig gekündigt.

  Die Ausübung der jeweiligen Kündigungsoption muss der Emittent mindestens 6 Monate vor dem Kündigungstermin, zu dem die Laufzeit der Namensschuldverschreibung vorzeitig enden soll, in schriftlicher Form gegenüber dem Anleger (Gläubiger) aussprechen.

- Der Emittent räumt dem Anleger (Gläubiger) die Option ein, die Laufzeit sämtlicher von ihm erworbener nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie Zweitmarkt-Zins 21-2021 ohne Angabe von Gründen einheitlich bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder bis zum 30.09.2040 (einschließlich) zu verlängern. Die Ausübung dieser Verlängerungsoption muss der Anleger (Gläubiger) gegenüber dem Emittenten spätestens bis zum 31.03.2027 in schriftlicher Form aussprechen. Der Emittent wird den Anleger (Gläubiger) auf die Frist zur Ausübung der Verlängerungsoption rechtzeitig hinweisen. Übt der Anleger (Gläubiger) die Verlängerungsoption aus, entfallen die automatische Verlängerung der Laufzeit sowie die Verlängerungsoptionen des Emittenten gemäß den beiden nachstehenden Aufzählungspunkten.

  Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) seine vorstehend beschriebene Verlängerungsoption ausübt, ist der Emittent berechtigt, beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder zum 30.09.2031 jährlich jeweils 10 % des Nominalkapitals der von diesem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen entsprechend der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger) vorzeitig zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht hat der Emittent im Zeitpunkt der Zeichnung durch den Anleger (Gläubiger) bereits wahrgenommen (siehe Seite 181 unter „Ausübung des Kündigungsrechts des Emittenten für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen“). Damit verkürzt sich die Laufzeit beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder 30.09.2031 für jährlich jeweils 10 % der insgesamt von einem Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen in Abhängigkeit von der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger). Namensschuldverschreibungen, deren Laufzeit aufgrund der Kündigung des Emittenten gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen endet, sind vom Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres in einer Summe zum Nominalbetrag zurückzuzahlen. Durch Ausübung der Verlängerungsoption besteht für den Anleger (Gläubiger) mithin die Option, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen beginnend im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2031 linear auf 10 Jahre zu verteilen.

- Die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung verlängert sich unabhängig von den nachstehenden Verlängerungsoptionen (2 x 1 Jahr und anschließend 8 x 1 Jahr) zwingend um jeweils ein Jahr, wenn der Anleger (Gläubiger) seine Option zur Verlängerung der Laufzeit nicht wahrgenommen hat und der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen dieser Serie (zur Ermittlung siehe Seiten 107 f. unter „Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen einer Serie“) zum dem Laufzeitende vorausgehenden Geschäftsjahresende geringer als 105 % des Nominalbetrages ist. Eine solche Verlängerung muss der Emittent in schriftlicher Form dem im Namensschuldverschreibungsregister eingetragenen Anleger (Gläubiger) bis zum 31.01. des jeweiligen Folgejahres mitteilen. Verlängerungen der Laufzeit gemäß vorstehender Regelung werden auf nachstehende Verlängerungsoptionen nicht angerechnet.

- Der Emittent ist jederzeit und ohne Angabe von Gründen berechtigt, die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung um 2 x 1 Jahr und anschließend um 8 x 1 Jahr zu verlängern. Die Ausübung der jeweiligen Verlängerungsoption muss der Emittent mindestens 6 Monate vor Ende der Laufzeit in schriftlicher Form gegenüber dem Anleger (Gläubiger) aussprechen. Bei Ausübung sämtlicher Verlängerungsoptionen des Emittenten würde sich die Laufzeit somit bis zum 30.09.2038 verlängern.

- Dem Anleger (Gläubiger) steht für den Fall, dass der Emittent die zwei einjährigen Verlängerungsoptionen ausübt, kein Widerspruchsrecht gegen die Verlängerung zu. Für den Fall, dass der Emittent im Anschluss an die Ausübung der zwei einjährigen Verlängerungsoptionen eine oder mehrere der acht einjährigen Verlängerungsoptionen ausübt, kann der Anleger (Gläubiger) dieser Verlängerung innerhalb von 4 Wochen in schriftlicher Form widersprechen. Widerspricht der Anleger (Gläubiger) im Anschluss an die Ausübung der zwei einjährigen Verlängerungsoptionen des Emittenten einer der acht weiteren Verlängerungsoptionen des Emittenten, endet die Laufzeit ohne eine weitere Verlängerung zum 30.09. des jeweiligen Jahres (Geschäftsjahresende). Bei Widerspruch gegen die Ausübung der 1., der 2., der 3., der 4., der 5., der 6., der 7. oder der 8. Verlängerungsoption reduziert sich der bei Fälligkeit zahlbare Zins bzw. Zusatzzins für das letzte Geschäftsjahr um 4 %, 3,5 %, 3 %, 2,5 %, 2 %, 1,5 %, 1 % bzw. 0,5 %.

- Für den Fall, dass die Laufzeit nicht bei sämtlichen, sondern nur bei einzelnen Namensschuldverschreibungen verlängert wird, legt der Emittent durch Beschluss der geschäftsführenden Gesellschafter nach freiem Ermessen eine Obergrenze der maximal von einem Anleger (Gläubiger) zu haltenden Namensschuldverschreibungen fest. Hält ein Anleger (Gläubiger) weniger Namensschuldverschreibungen als die Obergrenze zulässt bzw. die genaue Anzahl von Namensschuldverschreibungen, die die Obergrenze zulässt, wird die Laufzeit sämtlicher vom Anleger (Gläubiger) gehaltenen Namensschuldverschreibungen verlängert. Hält ein Anleger (Gläubiger) eine die Obergrenze übersteigende Anzahl von Namensschuldverschreibungen, wird die Laufzeit dieser die Obergrenze übersteigenden Namensschuldverschreibungen nicht verlängert. Mit dem Laufzeitende werden diese Namensschuldverschreibungen zur Rückzahlung zum Nominalbetrag fällig.

Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins

Unter der Voraussetzung, dass der Anleger (Gläubiger) das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat, arbeitslos ist, einen gesetzlichen oder privaten Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit hat oder Insolvenz angemeldet hat (nachfolgend „Sondersituation"), bieten die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten den Rückkauf von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins in Höhe von insgesamt bis zu jährlich 3 % der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien zu einem Kaufpreis in Höhe von 95 % des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie, der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ermittelt wurde, maximal jedoch zum Nominalbetrag an (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins"). Der Kaufpreis reduziert sich auf 90 % des NAV der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie unter der Voraussetzung, dass der Anleger (Gläubiger) das 70. Lebensjahr, nicht jedoch das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat. Somit stellt auch der Abschluss des 70. Lebensjahres eine „Sondersituation" dar.

Der Rückkauf kann frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten erfolgen und die Sondersituation ist den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten schriftlich anzuzeigen und mit geeigneten Unterlagen zu belegen. Die Kaufpreiszahlung erfolgt spätestens 8 Wochen nach Eingang der Anzeige und Anerkennung der Sondersituation durch eine der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten, frühestens jedoch zum 11. Januar des auf die Ermittlung des NAV folgenden Jahres und bei Nichtüberschreitung der jährlichen 3 %-Grenze. Welche der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten die Namensschuldverschreibung bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes durch den Anle-

ger (Gläubiger) erwirbt, steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Hierbei handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die keiner grundsätzlich festgeschriebenen Ankaufspolitik unterliegt und in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt getroffen wird.

Die Anzeigen des Eintretens einer Sondersituation sowie der Absicht, das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten wahrzunehmen, werden nach zeitlichem Eingang bei den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten berücksichtigt. Bei Überschreitung der jährlichen 3 %-Grenze werden die nicht berücksichtigten Anzeigen einer Sondersituation im folgenden Geschäftsjahr bevorrechtigt gemäß dem zeitlichen Eingang bei den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten berücksichtigt.

Die Übertragung der Namensschuldverschreibungen erfolgt jeweils zum auf die Kaufpreiszahlung folgenden 30.09. Die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten übernehmen durch den Ankauf der Namensschuldverschreibung die Rechtsstellung des Anlegers (Gläubigers) und treten insofern in das bestehende Schuldverhältnis mit dem Emittenten ein. Der Anleger (Gläubiger) erhält aufgrund von § 10 (2) Satz 1 i. V. m. § 14 (2) der Anleihebedingungen (siehe Seiten 177 und 179) für das Geschäftsjahr, in dem das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten wahrgenommen wird, keine Zinsen sowie Zusatzzinsen.

Die Regelungen zum Nachrang der Ansprüche des Anlegers (Gläubigers) auf Zinsen und Zusatzzinsen sowie auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag (siehe Seiten 180 f. in § 17 der Anleihebedingungen) gelten im Verhältnis zu den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten entsprechend auch für den Anspruch auf Kaufpreiszahlung.

Übertragung der Namensschuldverschreibungen

Jeder Anleger (Gläubiger) kann unabhängig von dem Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“) die Namensschuldverschreibungen unter dem Vorbehalt der Anleihebedingungen an Erwerbsberechtigte (siehe „Anlegergruppe“ auf Seite 19) durch Abtretung der Rechte und Pflichten rechtsgeschäftlich an einen Dritten nur zum 30.09. eines jeden Jahres übertragen. Die Einhaltung der Mindestzeichnungssumme (200 Namensschuldverschreibungen à 100 EUR) ist dabei nicht zu beachten. Einzelne Namensschuldverschreibungen sind nicht übertragbar. Der Anleger (Gläubiger) kann nur zehn Namensschuldverschreibungen bzw. ein Vielfaches davon gesammelt übertragen. Im Falle einer linearen Verteilung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen auf zehn Raten kann der Anleger (Gläubiger) nach Zahlung der ersten Rate nur noch sämtliche von ihm gehaltenen Namensschuldverschreibungen im Ganzen übertragen.

Die Abtretung wird nur dann wirksam, wenn sie dem Emittenten angezeigt wird, die Abtretungsvereinbarung dem Emittenten in Kopie vorgelegt wird, der neue Anleger (Gläubiger) die Anleihebedingungen und die Bedingungen des Zeichnungsscheins anerkennt und dem Emittenten die für die Eintragung in das Namensschuldverschreibungsregister notwendigen Angaben macht.

Ausführungen zur Übertragung im Todesfall können Seite 93 unter „Übertragung der Namensschuldverschreibungen“ entnommen werden.

Einschränkung der freien Handelbarkeit

Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist wie folgt eingeschränkt:

- Bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind einzelne Namensschuldverschreibungen nicht frei handelbar. Der Anleger (Gläubiger) kann nur zehn Namensschuldverschreibungen bzw. ein Vielfaches davon gesammelt handeln. Im Falle einer linearen Verteilung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen auf zehn Raten kann der Anleger (Gläubiger) nach Zahlung der ersten Rate nur noch sämtliche von ihm gehaltenen Namensschuldverschreibungen im Ganzen handeln.

- Der Handel der Vermögensanlage kann nur vollzogen werden, wenn die Abtretung einer Namensschuldverschreibung dem Emittenten angezeigt wird, die Abtretungsvereinbarung dem Emittenten in Kopie vorgelegt wird, der neue Anleger (Gläubiger) erwerbsberechtigt ist (siehe „Anlegergruppe“ auf Seite 19), die Anleihebedingungen und die Bedingungen des Zeichnungsschein anerkennt und dem Emittenten die für die Eintragung in das Namensschuldverschreibungsregister notwendigen Angaben macht.

- Weder der Emittent noch der Anbieter und Prospektverantwortliche übernehmen eine Gewähr für die Veräußerbarkeit der Namensschuldverschreibungen während der Laufzeit. Es besteht kein liquider Markt, der vergleichbar ist mit geregelten Märkten bei Wertpapieren. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kann auch kein Marktwert der Namensschuldverschreibungen für eine Veräußerung ermittelt werden.

Anlegergruppe

Die Namensschuldverschreibungen können nicht von Anlegern erworben werden, die in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind.

Die vorliegende Vermögensanlage richtet sich an

- Privatkunden, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien i. S. d. §§ 67 und 68 WpHG, die

- eine (mittelbare) Investition in den Sachwert Immobilie suchen, an den laufenden Einnahmenüberschüssen des Emittenten sowie der Wertentwicklung der Anlageobjekte vollständig, aber auf einen Maximalbetrag gedeckelt partizipieren möchten, das Ziel der Vermögensbildung/Vermögensoptimierung verfolgen und

- einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als sechs Jahren haben. So haben die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 eine voraussichtliche Laufzeit bis zum 30.09.2028.

Der potentielle Anleger

- muss einen finanziellen Verlust in Höhe von 100 % (Totalverlust) zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) und darüber hinaus das Risiko einer Privatinsolvenz (siehe Seiten 52 ff. unter „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ sowie Seiten 52 f. unter „Maximalrisiko“) tragen können,

- legt keinen Wert auf eine garantierte Rückzahlung des investierten Nominalbetrages und

- verfügt über erweiterte Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen (z B. Fähigkeit zur Beurteilung der Angaben im Verkaufsprospekt sowie im Vermögensanlagen-Informationsblatt, ggf. unter Einschaltung fachkundiger Berater; Kenntnisse über die wirtschaftlichen Eigenschaften von Fremdkapital sowie die Bedeutung von Risikostreuung bei der Vermögensanlage).

Die vorliegende Vermögensanlage ist nicht geeignet für Anleger,

- die einen kurz- bis mittelfristigen Anlagehorizont (bis zu sechs Jahre) haben,

- die keinen finanziellen Verlust in Höhe von 100 % (Totalverlust) zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) und darüber hinaus kein Risiko einer Privatinsolvenz (siehe Seiten 52 ff. unter „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ sowie Seiten 52 f. unter „Maximalrisiko“) tragen können und/oder

- die Wert auf eine garantierte Rückzahlung des investierten Nominalbetrages legen.

Die vorliegende Vermögensanlage sollte daher nicht die alleinige Kapitalanlage eines Anlegers (Gläubigers) darstellen, sondern nur anderen Kapitalanlagen beigemischt werden.

Informationsrechte der Anleger (Gläubiger)

- 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 Anleger (Gläubiger) werden einmal jährlich 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 informiert (Geschäftsbericht). Darüber hinaus wird der Emittent mindestens alle drei Jahre eine Informationsveranstaltung durchführen.

- Die detaillierten Rechte und Pflichten der Anleger (Gläubiger) sind auf den Seiten

154 f. unter „Hauptmerkmale der vom Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen“ dargestellt.

Investitionskriterien des Emittenten

In § 8 (2) des Gesellschaftsvertrages des Emittenten (siehe Seite 185) sind die folgenden, für den Emittenten verbindlichen Investitionskriterien festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Investitionskriterien des Emittenten nicht mit den Vorgaben für die Verwendung der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 gleichzusetzen sind. Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden ausschließlich in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert. Die nachfolgend dargestellten Investitionskriterien sind somit lediglich für den Emittenten selbst verbindlich und stellen keine Vorgabe für die Verwendung der Netto-Einnahmen aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 dar.

- Mittelbare (durch Beteiligung an Zielfonds) oder unmittelbare Investitionen überwiegend in inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit hohem Vermietungsstand.

- Rechtsform der Zielfonds Kommanditgesellschaft, geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, GmbH & Co. KG, stille Gesellschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts (mit Haftungsbegrenzung bei der Fremdfinanzierung).

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den bei der jeweiligen Ankaufsentscheidung berücksichtigten Unterlagen. Bei anderen Einkunftsarten muss der Erwerb mittelbar über eine Kapitalgesellschaft (100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten) erfolgen.

- Vorlage des Verkaufsprospektes und/oder von Unterlagen, die zumindest wesentliche Angaben zur Vermietung, Finanzierungsstruktur, Liquiditätssituation, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen und zur steuerlichen Situation beinhalten.

- Vertragswerk, welches nach Ansicht der geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten anlegerfreundlich ist (z. B. Mitspracherecht möglichst bei allen wesentlichen Geschäftsvorfällen wie z. B. angemessener Veräußerungserlös beim Verkauf von Fondsimmobilien, Teilnahme am Verkehrswert der Immobilien – Ausnahme: Leasingkonzeptionen).

- Investition in Zielfonds überwiegend in Beteiligungen, die am Zweitmarkt gehandelt werden.

- Maximale Einzelinvestition 10 % der emittierten Namensschuldverschreibungen aller Serien.

- Ankaufskurs für die Zielfonds orientiert sich am inneren Wert (Verkehrswert), den die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten ermittelt haben. Bei Leasingfonds entspricht der innere Wert dem Barwert der zukünftigen Zahlungsströme.

Die Anlageentscheidungen treffen ausschließlich die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten.

Steuerliche Behandlung

- Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 (1) Nr. 7 EStG und § 20 (2) Nr. 7 EStG.

- Auf die Zinszahlungen und auf eventuelle Veräußerungsgewinne wird derzeit Kapitalertragsteuer (Abgeltungssteuer) in Höhe von 25 % (Abschaffung von der Bundesregierung geplant) zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer fällig, sofern der Anleger (Gläubiger) als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen hält.

- Die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag unterliegt grundsätzlich nicht der Einkommensteuer.

- Weder der Emittent noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger (Gläubiger).

- Detaillierte Ausführungen zur steuerlichen Behandlung können den Seiten 126 ff. unter „Steuerliche Grundlagen“ entnommen werden.

Investition und Finanzierung (Prognose)

- Gesamtinvestitionen inkl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) auf den

Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen bis zu 15.450.000 EUR.

- Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) haben bis zum 18.07.2021 Beteiligungen an 306 verschiedenen Zielfonds von 55 Anbietern (u. a. durch drei Zeichnungen am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) sowie Teilnahme an zehn Kapitalerhöhungen) sowie Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds 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 (in % der nach dem Vermietungsstand gewichteten Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten) (siehe Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“). Die durchschnittlich prognostizierte Ausschüttungsrendite sowie der durchschnittliche jährliche Tilgungsgewinn betragen bedingt durch die COVID-19-Pandemie für 2020 in der Summe ca. 7,36 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Für 2019 lag die Summe der durchschnittlichen Ausschüttungsrendite sowie des durchschnittlichen Tilgungsgewinns noch bei ca. 9,16 % p. a. Bei den Angaben zur Ausschüttungsrendite sowie zum Tilgungsgewinn für das Jahr 2020 handelt es sich um eine Prognose, obwohl das Jahr 2020 bereits abgeschlossen ist. Demnach werden Ausschüttungen der Zielfonds für das Geschäftsjahr 2020 häufig erst im Folgejahr ausgezahlt und stehen daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht endgültig fest. Häufig können zudem im Folgejahr die Ausschüttungen für das vorangegangene Jahr noch mit angekauft werden, so dass sich die endgültige Ausschüttungsrendite für das Jahr 2020 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht bestimmen lässt. Gleiches gilt für den Tilgungsgewinn 2020, da dieser insbesondere auf Basis der Jahresabschlüsse der Zielfonds ermittelt wird und die Jahresabschlüsse zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vollständig vorliegen.

Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen (Prognose)

Provisionen während der Platzierungsphase

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt während der Platzierungsphase bei einem platzierten Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage in Höhe von 15 Mio. EUR sowie einem Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) prognosegemäß ca. 11,77 % (1.766.100 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage). Die Zusammensetzung dieser Provisionen während der Platzierungsphase in Höhe von ca. 11,77 % ist dem Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten auf Seite 116 unter den Positionen 2 bis 4 zu entnehmen. Das vom Anleger (Gläubiger) eingezahlte Agio in Höhe von 3 % des Nominalbetrages ist Bestandteil der Vermittlungsprovisionen und in dem ausgewiesenen Prozentsatz in Höhe von ca. 11,77 % enthalten.

Bei einem platzierten Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage in Höhe von 30 Mio. EUR (durch Ausübung der Erhöhungsoption des Emittenten) sowie einem Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) beträgt die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, prognosegemäß ca. 11,77 % (3.532.200 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage). Die Zusammensetzung dieser Provisionen während der Platzierungsphase in Höhe von ca. 11,77 % ist dem Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten auf Seite 116 unter den Positionen 2 bis 4 zu entnehmen. Das vom Anleger (Gläubiger) eingezahlte Agio in Höhe von 3 % des Nominalbetrages ist Bestandteil der Vermittlungsprovisionen und in dem ausgewiesenen Prozentsatz in Höhe von ca. 11,77 % enthalten.

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt bei einem platzierten Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage in Höhe von 15 Mio. EUR sowie einem Agio in Höhe von 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) prognosegemäß ca. 9,77 % (1.466.100 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage). Die Zusammensetzung dieser Provisionen während der Platzierungsphase in Höhe von ca. 9,77 % ist dem Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten auf Seite 117 unter den Positionen 2 bis 4 zu entnehmen. Das vom Anleger (Gläubiger) eingezahlte Agio in Höhe von 1 % des Nominalbetrages ist Bestandteil der Vermittlungsprovisionen und in dem

ausgewiesenen Prozentsatz in Höhe von ca. 9,77 % enthalten.

Bei einem platzierten Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage in Höhe von 30 Mio. EUR (durch Ausübung der Erhöhungsoption des Emittenten) sowie einem Agio in Höhe von 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) beträgt die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen, prognosegemäß ca. 9,77 % (2.932.200 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage). Die Zusammensetzung dieser Provisionen während der Platzierungsphase in Höhe von ca. 9,77 % ist dem Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten auf Seite 117 unter den Positionen 2 bis 4 zu entnehmen. Das vom Anleger (Gläubiger) eingezahlte Agio in Höhe von 1 % des Nominalbetrages ist Bestandteil der Vermittlungsprovisionen und in dem ausgewiesenen Prozentsatz in Höhe von ca. 9,77 % enthalten.

Es ist zu erwarten, dass sich die Platzierung des Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage aus Zeichnungen ab 20.000 EUR sowie Zeichnungen ab 200.000 EUR zusammensetzt. Insofern ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Höhe der während der Platzierungsphase zu zahlenden Provisionen zwischen 11,77 % (für Zeichnungen ab 20.000 EUR) und 9,77 % (für Zeichnungen ab 200.000 EUR) liegen wird.

Provisionen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt bei einer Laufzeit bis zum 30.09.2028 bei einem platzierten Gesamtbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage) in Höhe von 15 Mio. EUR prognosegemäß (mittleres Szenario, Annahmen siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2) insgesamt ca. 3,42 % (ca. 512.610 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage). Hiervon entfallen auf den Komplementär, die asuco Komplementär GmbH, ca. 0,16 % (ca. 23.932 EUR). Auf den geschäftsführenden Kommanditisten, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, entfallen ca. 1,24 % (ca. 186.491 EUR). Auf die asuco Treuhand GmbH, die das Namensschuldverschreibungsregister führt, entfallen 1,75 % (262.500 EUR). Die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach erhält eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von ca. 0,26 % (ca. 39.688 EUR).

Bei einem platzierten Gesamtbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage) in Höhe von 30 Mio. EUR (durch Ausübung der Erhöhungsoption des Emittenten) beträgt bei einer Laufzeit bis zum 30.09.2028 die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen, prognosegemäß (mittleres Szenario, Annahmen siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2) insgesamt ca. 3,44 % (ca. 1.031.015 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage). Hiervon entfallen auf den Komplementär, die asuco Komplementär GmbH, ca. 0,16 % (ca. 48.112 EUR). Auf den geschäftsführenden Kommanditisten, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, entfallen ca. 1,25 % (ca. 375.983 EUR). Auf die asuco Treuhand GmbH, die das Namensschuldverschreibungsregister führt, entfallen 1,75 % (525.000 EUR). Die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach erhält eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von ca. 0,27 % (ca. 81.921 EUR).

Gesamthöhe von Provisionen während der Platzierungsphase sowie während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt bei einer Laufzeit bis zum 30.09.2028 bei einem platzierten Gesamtbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage) in Höhe von 15 Mio. EUR sowie einem Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) prognosegemäß (mittleres Szenario, Annahmen siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2) insgesamt ca. 15,19 % (ca. 2.278.710 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage).

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt bei einer Laufzeit bis zum 30.09.2028 bei einem platzierten Gesamtbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage) in Höhe von 15 Mio. EUR sowie einem Agio in Höhe von 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) prognosegemäß (mittleres Szenario, Annahmen siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2) insge-

samt ca. 13,19 % (ca. 1.978.710 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage).

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt bei einer Laufzeit bis zum 30.09.2028 bei einem platzierten Gesamtbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage) in Höhe von 30 Mio. EUR sowie einem Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) prognosegemäß (mittleres Szenario, Annahmen siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2) insgesamt ca. 15,21 % (ca. 4.563.215 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage).

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt bei einer Laufzeit bis zum 30.09.2028 bei einem platzierten Gesamtbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage) in Höhe von 30 Mio. EUR sowie einem Agio in Höhe von 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) prognosegemäß (mittleres Szenario, Annahmen siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2) insgesamt ca. 13,21 % (ca. 3.963.215 EUR) bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage).

Weitere Kosten der Anleger (Gläubiger) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Namensschuldverschreibungen (Vermögensanlage)

- Beim Erwerb von Namensschuldverschreibungen wird ein Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) des Nominalbetrages fällig.

- Bei verspäteten Zahlungen auf den Erwerbspreis der Namensschuldverschreibungen und das Agio kann der Emittent dem Anleger (Gläubiger) Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB in Rechnung stellen. Erfolgt trotz schriftlicher Fristsetzung mit Rücktrittsandrohung keine vollständige Zahlung, ist der Emittent berechtigt, von dem Vertrag über die Zeichnung der Namensschuldverschreibungen zurückzutreten. In diesem Fall erhält der Anleger (Gläubiger) sämtliche bislang geleisteten Zahlungen einschließlich Agio unverzinst zurück.

- Dem Anleger (Gläubiger) können zusätzliche Kosten für Steuer-, Rechts- und sonstige Beratungsleistungen entstehen, sofern er im eigenen Ermessen und ohne Mitwirkung des Emittenten solche Personen einsetzt. Weitere individuelle Kosten können u. a. entstehen für Telefon, Internet, Porto, Überweisungen, manuell zu bearbeitende Zins- und Zusatzzinszahlungen aufgrund unterlassener Mitteilung einer geänderten Bankverbindung sowie Reisekosten z. B. zu Informationsveranstaltungen des Emittenten sowie Kosten für die Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz. Zahlungen an den Anleger (Gläubiger) auf Auslandskonten werden unter Abzug sämtlicher Gebühren geleistet.

- Falls der Anleger (Gläubiger) den Erwerb der Namensschuldverschreibungen im eigenen Ermessen und ohne Mitwirkung des Emittenten fremdfinanziert, trägt der Anleger (Gläubiger) die anfallenden Zinsen, Gebühren, etwaige Vorfälligkeitsentschädigungen und andere vergleichbare Vergütungen. Der Anbieter und Prospektverantwortliche empfiehlt, von einer Fremdfinanzierung abzusehen.

- Bei rechtsgeschäftlichen Verfügungen und im Erbfall hat der neue Anleger (Gläubiger) eine Verwaltungsgebühr für die Bearbeitung der Abtretung in Höhe von 1 % des Nominalbetrages sämtlicher von ihm übernommenen Namensschuldverschreibungen, mindestens 100 EUR und maximal 250 EUR, jeweils zzgl. Umsatzsteuer, sowie ggf. anfallende Übersetzungskosten für ausländische Urkunden und/oder Rechtsgutachten zu entrichten.

- Widerspricht der Anleger (Gläubiger) im Anschluss an die Ausübung der zwei einjährigen Verlängerungsoptionen einer der acht einjährigen Verlängerungsoptionen des Emittenten, reduziert sich der bei Fälligkeit zahlbare Zins bzw. Zusatzzins für das letzte Geschäftsjahr zwischen 4 % (Widerspruch der 1. einjährigen Verlängerungsoption) und 0,5 % (Widerspruch der 8. einjährigen Verlängerungsoption).

Sofern die genaue Höhe der Kosten nicht angegeben ist, sind diese nicht bezifferbar und/oder hängen vom wirtschaftlichen Erfolg des Emitten-

ten und/oder von der individuellen Situation des Anlegers (Gläubigers) bzw. der Höhe des Zeichnungsbetrages ab.

Darüber hinaus entstehen für den Anleger (Gläubiger) keine weiteren Kosten, insbesondere keine solchen Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind.

Weitere Leistungspflichten, insbesondere Haftung und Nachschüsse

- Im Innenverhältnis zum Emittenten schuldet der Anleger (Gläubiger) dem Emittenten den vereinbarten Erwerbspreis der Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR). Diese Verpflichtung erlischt im Innenverhältnis mit vollständiger Einzahlung des Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR).

- Zins- und Zusatzzinszahlungen des Emittenten an den Anleger (Gläubiger) führen zu keinem Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung gegenüber dem Emittenten. Bei einer Insolvenz des Emittenten kann allerdings der Insolvenzverwalter unter bestimmten Umständen bereits geleistete Zahlungen vom Anleger (Gläubiger) zurückfordern (siehe Seite 62 unter „Insolvenz des Emittenten sowie der 100%igen Tochtergesellschaften“). Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass der Emittent zum Zeitpunkt der Zins- und Zusatzzinszahlungen zahlungsunfähig war und/oder Zins- und Zusatzzinszahlungen mit dem Vorsatz erfolgten, Gläubiger zu benachteiligen. Gleiches gilt für einen bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten erhaltenen Kaufpreis im Fall der Insolvenz der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten.

Darüber hinaus ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er nicht und es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen.

Erfahrener Partner

- Die asuco-Unternehmensgruppe ist ein im Jahr 2009 gegründetes Unternehmen, das sich auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Vermögensanlagen mit indirekten Investitionen in Immobilien sowie die Bewertung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen spezialisiert hat.

- Die Mitarbeiter haben seit teilweise mehr als 25 Jahren Branchenerfahrung in leitenden Funktionen. Sie waren u. a. verantwortlich für den Aufbau eines der führenden Emissionshäuser geschlossener Alternativer Investmentfonds im Konzern einer deutschen Großbank. Dabei haben sie geschlossene Fonds mit Investitionen im In- und Ausland mit einem Investitionsvolumen von über 5 Mrd. EUR konzipiert, an denen sich seit Anfang der 90er Jahre über 70.000 Anleger mit einem Eigenkapital von mehr als 2,5 Mrd. EUR beteiligt haben.

- Die asuco-Unternehmensgruppe hat bis zum 18.07.2021 Zweitmarkfonds (asuco 1 bis asuco 5, siehe auch „Leistungsbilanz der von der asuco-Unternehmensgruppe verwalteten Zweitmarktfonds sowie Namensschuldverschreibungen in Kurzform“ auf Seite 75) mit einem Investitionsvolumen von rd. 320 Mio. EUR bei rd. 4.300 Anlegern sowie Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nominalkapital in Höhe von rd. 353,89 Mio. EUR bei rd. 7.415 Anlegern (Gläubigern) platziert.

- Die asuco Treuhand GmbH wird die BONAVIS Treuhand GmbH auf eigene Kosten mit der Erfüllung der übernommenen Aufgaben im Zusammenhang mit der Führung des Namensschuldverschreibungsregisters beauftragen. Die BONAVIS Treuhand GmbH ist für die Anlegerbetreuung von aktuell rd. 40.000 Beteiligungen der EURAMCO Gruppe und weiterer Anbieter verantwortlich. Ihre langjährige Expertise und das hohe Qualitätsniveau sind ausschlaggebende Gründe für die Zusammenarbeit. Die EURAMCO Gruppe verwaltet derzeit geschlossene Alternative Investmentfonds für private und institutionelle Investoren mit einem Investitionsvolumen von rd. 4 Mrd. EUR.

Prospekterstellung

Der Anbieter hat bei der Erstellung dieses Verkaufsprospektes sowohl die gesetzlichen Vorgaben für die Inhalte und die Gestaltung von Verkaufsprospekten beachtet als auch den Verkaufsprospekt nach Maßgabe eines von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft entwickelten Standards für die Begutachtung von Verkaufsprospekten für Vermögensanlagen erstellt.

Gründe, die für den Erwerb der Namensschuldverschreibungen sprechen

Der Emittent wird als Investor sämtliche zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausnutzen, um zu attraktiven Konditionen in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte zu investieren. Er beabsichtigt, u a. von den nach wie vor attraktiven Kursen am Zweitmarkt zu profitieren. Ursachen hierfür sind die geringe Transparenz bei der Kursfindung, unkonkrete Preisvorstellungen sowie persönliche Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger.

Immobilieninvestitionen und damit auch der Erwerb von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sind eine langfristige und durch die Abhängigkeit der Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen von den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie der Wertentwicklung der Anlageobjekte eine mit Risiken verbundene Vermögensanlage.

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Laufzeit der Namensschuldverschreibungen auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorherzusehen sind und i. d. R. von dem Emittenten nicht beeinflusst werden können. Auch nehmen die Prognosegenauigkeit und die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab.

Trotz der bestehenden Chancen sollten interessierte Anleger, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen für Immobilieninvestitionen und beim Erwerb von Namensschuldverschreibungen verfügen, daher die Namensschuldverschreibungen nicht ohne Einschaltung fachkundiger Berater erwerben.

Nach Ansicht des Anbieters und Prospektverantwortlichen beruhen sämtliche Berechnungen auf sorgfältig ermittelten Annahmen und auf Erfahrungswerten (Datum der Prospektaufstellung: 19.07.2021).

Mit den nachfolgenden Ausführungen sollen dem Anleger (Gläubiger) für seine persönliche Entscheidungsfindung mögliche Chancen der Vermögensanlage (nachfolgend auch „Namensschuldverschreibungen“ genannt) beispielhaft transparent gemacht werden, die von der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (nachfolgend auch „Emittent“ genannt) emittiert werden. Eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit der Realisation der beschriebenen Chancen ist nicht möglich.

Durch die innovative Struktur der Namensschuldverschreibungen ergeben sich für den Anleger (Gläubiger) sowohl immobilienspezifische Chancen als auch Chancen aus den Namensschuldverschreibungen.

Immobilienspezifische Chancen

- Nutzung des Know-hows eines erfahrenen Partners, der sich auf indirekte Investitionen in Immobilien über den Zweitmarkt spezialisiert hat und dessen bisherig angebotenen Vermögensanlagen sich weit überdurchschnittlich entwickeln (siehe Seite 75 in der Leistungsbilanz).

- Mittelbare Investition in überwiegend inländische Gewerbeimmobilien, die als Sachwert seit jeher durch die Stabilität und Wertbeständigkeit oft auch in unsicheren Zeiten eine hohe Bedeutung bei institutionellen und privaten Anlegern erlangt haben (siehe Seiten 78 ff. unter „Der Immobilienmarkt in Deutschland“).

- Sicherheitsorientierung durch die Risikostreuung der Investitionen des Emittenten auf 442 Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und Mieter (siehe Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“).

- Überdurchschnittliche Ertrags- und Wertentwicklungschancen der durch den Emittenten erworbenen Anlageobjekte durch

  - eine sorgfältige Auswahl der Anlageobjekte sowie
  - die für Käufer attraktiven Kurse am Zweitmarkt, die nicht selten die mittelbare Investition in Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten ermöglichen.

- Ggf. teilweiser Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge und/oder Staffelmietver-

einbarungen mit der Chance auf steigende Einnahmen des Emittenten aus den Anlageobjekten.

Chancen der Namensschuldverschreibungen

- 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 an dem Wertzuwachs der Anlageobjekte (siehe Seiten 13 ff. unter „Zinsen und Zusatzzinsen“).

- Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag (siehe Seite 15 unter „Rückzahlung“).

- Feste Laufzeit von voraussichtlich 7 Jahren, maximal jedoch 17 Jahren (siehe Seiten 15 ff. unter „Laufzeit und Kündigungsfrist“). Option des Anlegers (Gläubigers) die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen beginnend im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2031 linear auf 10 Jahre zu verteilen und damit z. B. eine Aufstockung der Rente zu erreichen.

- Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bei Sondersituation des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 80. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlichem oder privatem Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit oder Insolvenzanmeldung in Höhe von insgesamt bis zu jährlich 3 % der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien zu einem Kaufpreis in Höhe von 95 % des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie, maximal jedoch zum Nominalbetrag (siehe Seiten 17 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“). Der Kaufpreis reduziert sich auf 90 % des NAV der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie, sofern der Anleger (Gläubiger) das 70. Lebensjahr, nicht jedoch das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat.

- Derzeit vorteilhafte steuerliche Behandlung bei der Einkommensteuer (Abgeltungssteuer) (siehe Seite 20 unter „Steuerliche Behandlung“).

- Eine verbindlich geregelte Mittelverwendung und Verzicht auf eine klassische Unternehmensfinanzierung der Personal- und Sachkosten (siehe Seiten 116 f. unter „Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten“). Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden zur Investition in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte verwendet.

- Nach Recherchen des Anbieters und Prospektverantwortlichen im Marktvergleich geringe vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten für die Emission der Namensschuldverschreibungen und die Durchführung der Investitionen des Emittenten in Höhe von 12,2 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 10,2 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen sowie eine in hohem Umfang erfolgsabhängige laufende Vergütung in Höhe von ca. 0,46 % p. a. (mittleres Szenario) bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Weitere Vergütungen fallen erst ab dem 01.10.2028 an, wenn die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 vom Emittenten über den 30.09.2028 hinaus verlängert wird und einmalig bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen, wenn der Anleger (Gläubiger) während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen eine durchschnittliche Verzinsung in Höhe von 6 % p. a. erhalten hat. Dies schafft eine Interessensgleichheit von Emittent, Anbieter und Prospektverantwortlichem, Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach sowie Anleger (Gläubiger).

- Ausschluss von weiteren Leistungspflichten durch

  - grundsätzlich kein Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung durch Zins- und Zusatzzinszahlungen des Emittenten (siehe Seite 68 unter „Einzahlungsverpflichtung“) sowie
  - keine Nachschusspflicht.

- Hohe Transparenz durch

  - jährlichen Geschäftsbericht (u. a. geprüfter Jahresabschluss und Lagebericht des Emittenten, Bestandsanalyse der Anlageobjekte, Liquiditätsvorschau),
  - Prüfung des Jahresabschlusses sowie der Berechnung der Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen durch einen Wirtschaftsprüfer,

- Durchführung einer Informationsveranstaltung für die Anleger (Gläubiger) mindestens alle drei Jahre sowie
- die Regelungen des Vermögensanlagengesetzes.

Zu den Risiken der Namensschuldverschreibungen wird auf die Ausführungen auf den Seiten 52 ff. unter „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ verwiesen.

Wichtige Hinweise für den Anleger (Gläubiger)

Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variablen Zinsen in Höhe von bis zu 4,5 % p. a. und Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 5,5 % p. a., jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen, sowie dem Recht auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind grundsätzlich die folgenden Szenarien für die Beendigung der Vermögensanlage denkbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 immer dann automatisch um ein Jahr verlängert wird, wenn der Anleger (Gläubiger) seine Option zur Verlängerung der Laufzeit nicht wahrgenommen hat und der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum dem Laufzeitende vorausgehenden Geschäftsjahresende geringer als 105 % des Nominalbetrages ist (siehe Seiten 15 ff. unter „Laufzeit und Kündigungsfrist“).

- Die Voraussetzungen des § 3 (2) und (3) der Anleihebedingungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (siehe Seite 174) treten ein und der Emittent übt sein Sonderkündigungsrecht gemäß § 13 (1) der Anleihebedingungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (siehe Seite 179) aus, frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

- Der Emittent übt sein vorzeitiges Kündigungsrecht aus, grundsätzlich erstmals zum 30.09.2024 und frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

- Der Anleger (Gläubiger) nimmt seine Option zur Verlängerung der Laufzeit wahr und ab dem 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder 30.09.2031 werden jährlich jeweils 10 % des vom Anleger (Gläubiger) ursprünglich erworbenen Nominalbetrags fällig und vom Emittenten zurückgezahlt, so dass die Laufzeit am 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 bzw. 30.09.2040 endet.

- Der Emittent verlängert die Laufzeit nicht über den 30.09.2028 hinaus.

- Der Emittent übt nach erfolgter Laufzeitverlängerung bis zum 30.09.2030 eine oder mehrere seiner acht weiteren Verlängerungsoptionen aus und der Anleger (Gläubiger) widerspricht einer dieser Verlängerungsoptionen.

- Sämtliche Verlängerungsoptionen des Emittenten für die Serie ZweitmarktZins 21-2021 wurden ohne Widerspruch des Anlegers (Gläubigers) ausgeübt und die Laufzeit endet am 30.09.2038.

- Der Anleger (Gläubiger) nimmt, frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten, bei Sondersituationen wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit oder Insolvenzanmeldung das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für die Vermögensanlage wahr (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“).

Nachfolgend werden die wesentlichen Grundlagen sowie die wesentliche Bedingung der Verzinsung und Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zum Nominalbetrag dargestellt.

Planmäßige Verwendung der Netto-Einnahmen

Wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen, die Zins- und Zusatzzinszahlung bei Fälligkeit sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag und das damit verbundene Erreichen des Anlageziels ist die planmäßige Verwendung der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen. Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden zur Investition in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte verwendet.

Zweitmarkt
Ein zukünftig weiterhin funktionierender Zweitmarkt ist für sich genommen keine wesentliche Grundlage für die Zahlung von Zinsen, Zusatzzinsen und die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen. Er dient jedoch als Voraussetzung für eine planmäßige Verwendung der Netto-Einnahmen.

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen gehandelt werden, bietet für Käufer nach wie vor eine Reihe von Vorteilen, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Häufig erfolgen in späteren Jahren höhere Ausschüttungen als bei der Emission eines geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen.

- Durch Investition in einen Zielfonds 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, am Zweitmarkt mittelbar in Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu investieren.

Darüber hinaus lässt die zunehmende Professionalisierung des Zweitmarktes u. a. infolge der Etablierung der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, einer nach dem Kreditwesengesetz regulierten, Initiatoren übergreifenden Zweitmarkt-Handelsplattform der Wertpapierbörsen Hamburg, Hannover und München, zukünftig steigende Verkaufswünsche von beteiligten Altgesellschaftern über den Zweitmarkt erwarten.

Ein zukünftig weiterhin funktionierender Zweitmarkt wird daher die planmäßige Verwendung der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen zur Erhöhung der bereits erworbenen Beteiligungen an Zielfonds ermöglichen und stellt damit eine der wesentlichen Grundlagen für die laufenden Zinszahlungen, die Zins- und Zusatzzinszahlung bei Fälligkeit sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag sicher.

Sollte die planmäßige Verwendung der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen nicht möglich sein und damit eine der wesentlichen Grundlagen für die laufenden Zinszahlungen, die Zins- und Zusatzzinszahlung bei Fälligkeit sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag entfallen, würde der Emittent die Zeichnung vorzeitig schließen. Dies hätte unmittelbar keine Auswirkungen auf die Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag, da die laufenden Ausgaben des Emittenten sich proportional zum Emissionsvolumen verhalten. Mittelbar würden sich die auf den Seiten 56 f. unter „Portfoliozusammensetzung“ (Risikostreuung) und auf Seite 58 unter „Entwicklung der laufenden Ausgaben des Emittenten“ dargestellten Risiken ergeben.

Ausschüttungsrendite sowie Tilgungsgewinn

Die Namensschuldverschreibungen sind mit variablen Zinsen in Höhe von bis zu 4,5 % p. a. und Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 5,5 % p. a. ausgestattet, jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Die Höhe des für ein Geschäftsjahr ermittelten variablen Verzinsungsanspruchs ist abhängig vom erzielten Liquiditätsüberschuss und wird daher von der Höhe der Einnahmen sowie Ausgaben des Emittenten bestimmt. Unter die Einnahmen des Emittenten fallen z. B. laufende Ausschüttungen aus Zielfonds, Zinserträge sowie saldierte Veräußerungsgewinne/-verluste aus der Liquidation, Teilliquidation, Verkauf oder Kündigung von Anlageobjekten. Die Höhe der Einnahmen wird wesentlich durch die Ausschüttungsrendite sowie den Tilgungsgewinn (Wertsteigerung) der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte beeinflusst. Auch für die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag ist der Tilgungsgewinn (Wertsteigerung) der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte von Bedeutung, da die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten des Emittenten in der Investitionsphase durch Wertzuwächse ausgeglichen werden müssen, damit der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen dem Nominalbetrag entspricht.

Insofern sind die Ausschüttungsrendite und der Tilgungsgewinn aus den vom Emittenten, den 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirt-

schaftliche Beteiligung des Emittenten) getätigten Investitionen eine weitere wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen, die Zins- und Zusatzzinszahlung bei Fälligkeit sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Bis zum 18.07.2021 haben der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) Beteiligungen an 306 verschiedenen Zielfonds von 55 Anbietern (u. a. durch drei Zeichnungen am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) sowie Teilnahme an zehn Kapitalerhöhungen) sowie Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds 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 (in % der nach dem Vermietungsstand gewichteten Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten) (siehe Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“). Die durchschnittlich prognostizierte Ausschüttungsrendite sowie der durchschnittliche jährliche Tilgungsgewinn betragen bedingt durch die COVID-19-Pandemie für 2020 in der Summe ca. 7,36 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Für 2019 lag die Summe der durchschnittlichen Ausschüttungsrendite sowie des durchschnittlichen Tilgungsgewinns noch bei ca. 9,16 % p. a. Warum es sich bei den Angaben zur Ausschüttungsrendite sowie zum Tilgungsgewinn für das Jahr 2020 um eine Prognose handelt, obwohl das Jahr 2020 bereits abgeschlossen ist, kann den Ausführungen unter „Investition und Finanzierung (Prognose)“ auf den Seiten 20 f. entnommen werden.

Der Emittent geht aufgrund der bereits erfolgten Investitionen in Zielfonds davon aus, dass langfristig eine stabile, wenig schwankende Ausschüttungsrendite sowie ein stabiler, wenig schwankender Tilgungsgewinn der Zielfonds erzielt werden, die eine wesentliche Grundlage für die Zahlung von Zinsen, Zusatzzinsen und die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen sind. Insofern wird für die Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen im mittleren Szenario (siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 12 in Fußnote 2) eine Ausschüttungsrendite in Höhe von 5 % p. a. und ein Tilgungsgewinn in Höhe von 3,5 % p.a. angenommen, jeweils bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten).

Risikostreuung

Die angestrebte Risikostreuung ist für sich genommen keine wesentliche Grundlage für die Zahlung von Zinsen, Zusatzzinsen und die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen. Sie dient jedoch als Voraussetzung dafür, dass langfristig eine stabile, wenig schwankende Ausschüttungsrendite und ein stabiler, wenig schwankender Tilgungsgewinn erzielt werden können.

Der Emittent beabsichtigt, seine Beteiligung an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds zu erhöhen. Durch die Beteiligung an diesen 306 Zielfonds ist der Emittent mittelbar (doppelstöckig) an 442 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt und weist durch die Risikostreuung Sicherheitsorientierung auf. Durch die Risikostreuung treten Einzelrisiken in den Hintergrund, so dass eine stabilere, weniger schwankende Ausschüttungsrendite sowie ein stabilerer, weniger schwankender Tilgungsgewinn im Vergleich zu einer Einzelinvestition zu erwarten sind.

Sollten die Ausschüttungsrendite und/oder der Tilgungsgewinn sich reduzieren und damit eine der wesentlichen Grundlagen für die laufenden Zinszahlungen, die Zins- und Zusatzzinszahlung bei Fälligkeit sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag betroffen sein, hat dies negative Auswirkungen auf die Höhe der Ansprüche der Anleger (Gläubiger) auf Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag. Wie sich eine Änderung der Ausschüttungsrendite und des Tilgungsgewinns auf die Zins- und Zusatzzinszahlungen des Emittenten auswirkt, kann der Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 12 entnommen werden. Dementsprechend würde sich der variable Verzinsungsanspruch der Anleger (Gläubiger) reduzieren, wenn die Ausschüttungsrendite und/oder der Tilgungsgewinn sich reduzieren und damit eine der wesentlichen Grundlagen für die laufenden Zinszahlungen, die Zins- und Zusatzzinszahlung bei Fälligkeit sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag betroffen ist. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen auf die auf den Seiten 57 f. unter „Entwicklung der laufenden Einnahmen des Emittenten“, auf den Seiten 58 f. unter „Wertentwicklung der Anlageobjekte“ sowie auf den Seiten 66 f. unter „Teilnahme am Wertzuwachs der Anlageobjekte“ dargestellten Risiken verwiesen.

Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten

Die aus heutiger Sicht denkbare Priorisierung der Rückzahlungsmöglichkeiten (siehe Seite 46 unter „Liquiditätsrisiko, Priorisierung der Rückzahlungsmöglichkeiten“) sieht vor, dass die Bedienung der Rückzahlungsansprüche der Anleger (Gläubiger) zunächst aus einer gebildeten Rückzahlungsreserve erfolgen soll. Da eine gebildete Rückzahlungsreserve nur einen Bruchteil der Rückzahlungsansprüche abdecken können wird, ist für die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag darüber hinaus die Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten notwendig, da die Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten die wirtschaftlich zu priorisierende Möglichkeit zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche darstellt. Durch die Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten können die notwendigen liquiden Mittel für die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag generiert werden. Die Höhe dieser notwendigen liquiden Mittel entspricht der Differenz zwischen dem Nominalbetrag der fälligen Namensschuldverschreibungen und der gebildeten Rückzahlungsreserve. Wesentliche Grundlage für die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag ist daher die Fähigkeit des Emittenten, hierfür weitere Namensschuldverschreibungen oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte zu emittieren.

Sollte eine Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten nicht möglich sein und damit eine der wesentlichen Grundlagen für die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag entfallen, müsste der Emittent auf weitere Rückzahlungsmöglichkeiten zurückgreifen. Dies ist auch der Fall, wenn die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsansprüche auf Basis der dann vorliegenden Rahmenbedingungen von der aus heutiger Sicht denkbaren Priorisierung abweichen und eine andere Rückzahlungsmöglichkeit auswählen.

Nach den Planungen des Emittenten sind als weitere Rückzahlungsmöglichkeiten eine Verwendung der Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit des Emittenten, eine teilweise Veräußerung von Anlageobjekten sowie die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital denkbar. Sollten weitere Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche nicht zur Verfügung stehen und die liquiden Mittel des Emittenten nicht ausreichen, um die Rückzahlungsansprüche sämtlicher Anleger (Gläubiger) fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu erfüllen, muss die Rückzahlung für alle fälligen Namensschuldverschreibungen im gleichen Verhältnis erfolgen. In diesem Fall würde es nur zu einer teilweisen Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen kommen. Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Rückzahlungsansprüche besteht in den Folgejahren ein Nachzahlungsanspruch, der vom Emittenten jederzeit erfüllt werden kann. Eine ausführliche Darstellung dieses Risikos kann den Ausführungen unter „Liquiditätsrisiko“ auf den Seiten 62 f. entnommen werden.

Liquidität des Emittenten

Wesentliche Bedingung für die Zahlung von Zinsen, Zusatzzinsen und die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen ist, dass die Liquidität des Emittenten hierfür ausreicht.

Sollte die Liquidität des Emittenten nicht für die Zahlung von Zinsen, Zusatzzinsen und die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen ausreichen und damit die wesentliche Bedingung entfallen, wird der jährlich ermittelte Verzinsungsanspruch sowie der Anspruch auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen nicht fällig. Eine ausführliche Darstellung dieses Risikos kann den Ausführungen unter „Liquiditätsrisiko“ auf den Seiten 62 f. entnommen werden. Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Verzinsungsansprüche besteht in den Folgejahren ein Nachzahlungsanspruch, der vom Emittenten jederzeit erfüllt werden kann. Dies gilt auch für Ansprüche auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen.

Fazit

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und die wesentliche Bedingung eingehalten werden, sind nach Einschätzung des Emittenten die Voraussetzungen zur Zahlung der Zinsen und Zusatzzinsen sowie der Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zum Nominalbetrag gegeben.

Für diesen Fall sieht die Prognoserechnung Zahlungen an die Anleger (Gläubiger) in Höhe von ca. 4,1 % p. a. (2022-2027) sowie ca. 118,7 % (2028) vor (mittleres Szenario, inkl. Rückzahlung), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen.

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

Im Prognosezeitraum 2022 bis 2028 sind insgesamt bis zu ca. 43,2 % Zinsen und Zusatzzinsen prognostiziert (mittleres Szenario). Die Zins- und Zusatzzinsprognose ist der Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 12 zu entnehmen.

Angaben über den jüngsten Geschäftsgang des Emittenten

Der Emittent hat zum 30.09.2020 Namensschuldverschreibungen der Serie Zweitmarkt-Zins mit einem Gesamtvolumen von 300.688.000 EUR emittiert. Das Gesamtvolumen setzt sich wie folgt zusammen:

- 00-2016 pro: 52,59 Mio. EUR
- 01-2016: 37,124 Mio. EUR
- 02-2016 plus: 25,35 Mio. EUR
- 03-2016: 8,05 Mio. EUR
- 04-2017: 24,27 Mio. EUR
- 05-2017: 31,463 Mio. EUR
- 06-2018: 26,539 Mio. EUR
- 07-2018 pro: 25,28 Mio. EUR
- 08-2018: 10,4 Mio. EUR
- 09-2019: 41,569 Mio. EUR
- 10-2019 pro: 6,5 Mio. EUR
- 11-2019: 2,06 Mio. EUR
- 12-2020: 5,068 Mio. EUR
- 14-2020: 0,27 Mio. EUR
- 15-2020: 0,255 Mio. EUR
- 16-2020 exklusiv: 3,9 Mio. EUR

Nach Schluss des Geschäftsjahres zum 30.09.2020 wurden bis zum 18.07.2021 weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Gesamtvolumen von 53.448.000 EUR emittiert. Das Gesamtvolumen setzt sich wie folgt zusammen:

- 10-2019 pro: 9,13 Mio. EUR
- 12-2020: 7,715 Mio. EUR
- 14-2020: 13,131 Mio. EUR
- 15-2020: 17,607 Mio. EUR
- 16-2020 exklusiv: 0,5 Mio. EUR
- 17-2020: 2,5 Mio. EUR
- 18-2020: 1,785 Mio. EUR
- 22-2021: 1,08 Mio. EUR

Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) haben nach Schluss des Geschäftsjahres zum 30.09.2020 weitere Beteiligungen an Zielfonds mit Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) in Höhe von rd. 52,1 Mio. EUR erworben, so dass sich die Risikostreuung der Investitionen zum 18.07.2021 auf 306 verschiedene Zielfonds von 55 Anbietern beläuft.

Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco pro GmbH hat sich bis zum 19.07.2021 im Vergleich zum Jahresabschluss per 30.09.2020 aufgrund von Rückführungen durch die asuco pro GmbH um 14.281.900 EUR auf 19.962.000 EUR reduziert. Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Zweite pro GmbH hat sich bis zum 19.07.2021 im Vergleich zum Jahresabschluss per 30.09.2020 durch Abschluss entsprechender Nachträge zum Darlehensvertrag um 560.000 EUR auf 22.175.000 EUR erhöht. Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Beteiligungs GmbH hat sich bis zum 19.07.2021 im Vergleich zum Jahresabschluss per 30.09.2020 durch Abschluss entsprechender Nachträge zum Darlehensvertrag um 1.083.200 EUR auf 29.290.000 EUR erhöht. Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH hat sich bis zum 19.07.2021 im Vergleich zum Jahresabschluss per 30.09.2020 durch Abschluss entsprechender Nachträge zum Darlehensvertrag um 186.000 EUR auf 3.046.000 EUR erhöht.

Zudem hat der Emittent nach Schluss des Geschäftsjahres zum 30.09.2020 zusätzlich zu den bereits an Zielfonds gewährten Gesellschafterdarlehen weitere Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz" KG in Höhe von ca. 920 EUR, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz" KG in Höhe von ca. 68.991 EUR, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünzigste Wohnpark Rüdnitz" KG in Höhe von ca. 7.669 EUR, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz" KG in Höhe von ca. 2.301 EUR sowie Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG in Höhe von 450.000 EUR gewährt (Stand: 19.07.2021). Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an den Zielfonds Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG in Höhe von zuletzt ca. 4.139.563 EUR wurde am 12.03.2021 durch den Zielfonds zurückgeführt. Insgesamt hat der Emittent damit zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unmittelbar Gesellschafterdarlehen an 14 Zielfonds (exklusive des von der asuco Beteiligungs GmbH an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG gewährten Gesellschafterdarlehen) vergeben.

Weitere wesentliche Änderungen sind bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht eingetreten.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden die Serien 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 17-2020, 19-2021 sowie 22-2021 weiter öffentlich zur Zeichnung angeboten. Nach Billigung und Veröffentlichung der Verkaufsprospekte sollen zudem die Serien 20-2021 und 21-2021 öffentlich zur Zeichnung angeboten werden. Es wird angenommen, dass der Emittent bis zum 30.09.2021 insgesamt Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von rd. 470 Mio. EUR emittiert. Es ist geplant, dass der Emittent die Netto-Einnahmen aus der Emission dieser Namensschuldverschreibungen bis zum 30.09.2021 vollständig in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage" dargestellten Anlageobjekte investiert.

Hinsichtlich der weiteren Geschäftsaussichten für das laufende Geschäftsjahr wird auf die Ausführungen auf den Seiten 47 f. unter „Geschäftsaussichten“ verwiesen. Aufgrund der im Zusammenhang mit der Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen anfallenden vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten, die in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand verbucht werden, sieht die Prognoserechnung des Emittenten im Geschäftsjahr bis zum 30.09.2021 erneut einen Jahresfehlbetrag vor.

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit des Emittenten, seinen Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung nachzukommen

Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Um eine Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufstellen zu können, wurden die nachfolgend dargestellten Annahmen getroffen:

- Das Emissionskapital (Summe der Nominalbeträge aller Namensschuldverschreibungen) der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 14-2020-Classic, 14-2020-Auszahlplan, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 18-2020, 20-2021, 21-2021 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020, 19-2021-Classic und 19-2021-Auszahlplan sowie StiftungsZins 17-2020 ist bis zum 30.09.2021 in Höhe von insgesamt ca. 470 Mio. EUR platziert und von den Anlegern (Gläubigern) inkl. Agio eingezahlt (Prognose). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das öffentliche Angebot der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 18-2020 sowie Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 und 12-2020 bereits beendet wurde.

- Es werden Namensschuldverschreibungen der (Teil-)Serie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Classic bzw. ZweitmarktZins 14-2020-Classic mit einem Nominalkapital in Höhe von jeweils 13,5 Mio. EUR sowie Namensschuldverschreibungen der (Teil-)Serie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan bzw. ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan mit einem Nominalkapital in Höhe von jeweils 1,5 Mio. EUR ausgegeben.

- Die dem Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen zufließenden Netto-Einnahmen werden bis zum 30.09.2021 in Anlageobjekte investiert.

- Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen endet zu den folgenden Zeitpunkten (durch Ausübung der Verlängerungsoptionen des Emittenten bei sämtlichen Serien außer den Serien 14-2020-Classic, 14-2020-Auszahlplan, 19-2021-Classic, 19-2021-Auszahlplan, 20-2021 und 21-2021):

  - 00-2016 pro: 30.09.2036 (Grundlaufzeit 30.09.2026)
  - 01-2016: 30.09.2036 (Grundlaufzeit 30.09.2026)
  - 02-2016 plus: 30.09.2036 (Grundlaufzeit 30.09.2026)
  - 03-2016: 30.09.2035 (Grundlaufzeit 30.09.2025)
  - 04-2017: 30.09.2025 (Grundlaufzeit 30.09.2022)
  - 05-2017: 30.09.2037 (Grundlaufzeit 30.09.2027)
  - 06-2018: 30.09.2031 (Grundlaufzeit 30.09.2024)
  - 07-2018 pro: 30.09.2038 (Grundlaufzeit 30.09.2028)
  - 08-2018: 30.09.2043 (Grundlaufzeit bis 30.09.2023)
  - 09-2019: 30.09.2039 (Grundlaufzeit 30.09.2029)
  - 10-2019 pro: 30.09.2040 (Grundlaufzeit 30.09.2030)
  - 11-2019: 30.09.2044 (Grundlaufzeit bis 30.09.2024)
  - 12-2020: 30.09.2032 (Grundlaufzeit 30.09.2025)
  - 14-2020-Classic: 30.09.2027
  - 14-2020-Auszahlplan: 10 % p. a. vom 30.09.2026 bis 30.09.2035
  - 15-2020: 30.09.2040 (Grundlaufzeit 30.09.2030)
  - 16-2020 exklusiv: 30.09.2033 (Grundlaufzeit 30.09.2025)
  - 17-2020: 30.09.2036 (Grundlaufzeit 30.09.2026)
  - 18-2020: 30.09.2046 (Grundlaufzeit 30.09.2026)
  - 19-2021-Classic: 30.09.2027
  - 19-2021-Auszahlplan: 10 % p. a. vom 30.09.2026 bis 30.09.2035
  - 20-2021: 30.09.2029
  - 21-2021: 30.09.2028
  - 22-2021: 30.09.2047 (Grundlaufzeit 30.09.2027).

- Der Emittent beabsichtigt grundsätzlich, in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung anzubieten. In der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird jedoch davon ausgegangen, dass über die vorgenannten Serien hinaus keine Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten erfolgt. Insofern wird der tatsächliche Emissionsverlauf vermutlich von dieser Prognoseannahme abweichen.

- Ab dem 30.09.2025 werden zum jeweiligen Geschäftsjahresende Zielfonds veräußert, um die Liquidität des Emittenten zu erhöhen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Rückzahlungsansprüche sowie die Ansprüche auf Zinsen und Zusatzzinsen der Serien ZweitmarktZins 04-2017 (2025), ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan (2026-2035), Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan (2026-2035), ZweitmarktZins 14-2020-Classic (2027), Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Classic (2027) bzw. ZweitmarktZins 21-2021 (2028) bei Fälligkeit bedient werden können. Dem Emittenten fließen aufgrund der Veräußerung liquide Mittel in Höhe von ca. 30.706.444 EUR (am 30.09.2025), ca. 333.624 EUR (am 30.09.2026), ca. 30.904.486 EUR (am 30.09.2027) bzw. ca. 17.689.556 EUR (am 30.09.2028) zu. Darüber hinaus wird bis zum 30.09.2028 keines der Anlageobjekte ganz oder teilweise liquidiert oder ganz oder teilweise veräußert, so dass keine Reinvestitionen erfolgen (Ausnahme: Investition der Rückzahlungsreserve in Anlageobjekte). Die Investition der Rückzahlungsreserve in Anlageobjekte erfolgt jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres. Die Rückzahlungsreserve wird in den Tabellen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf den Seiten 38 ff. nicht separat dargestellt. Die Investition der Rückzahlungsreserve ist in Position 7 der Finanzlage abgebildet (siehe Seiten 39 f. unter „Erläuterungen der Finanzlage“). Bis zum 30.09.2021 wird in dieser Position auch die Investition der Netto-Einnahmen aus der Emission von Namensschuldverschreibungen ausgewiesen. Die Höhe der Rückzahlungsreserve im jeweiligen Geschäftsjahr ist daher erst ab dem Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022 in der Tabelle der Finanzlage in Position 7 zu erkennen.

- Bei der Reduzierung des Buchwerts der Finanzanlagen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Anlageobjekten wird das Verhältnis zwischen den ursprünglichen Anschaffungskosten und dem Buchwert der Finanzanlagen im Jahresabschluss des Emittenten zum 30.09.2020 berücksichtigt.

- Das von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen sämtlicher Serien unterbreitete Rückkaufangebot (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“) wird über den Prognosezeitraum von keinem Anleger (Gläubiger) angenommen, so dass es im Prognosezeitraum nicht zu einem Ankauf von Namensschuldverschreibungen durch die 100%igen Tochtergesellschaften kommt.

- Das an die asuco pro GmbH gewährte Darlehen wird mit dem Erfüllungsbetrag vom 30.09.2020 in Höhe von 34.243.900 EUR fortgeschrieben. Da das Gesellschafterdarlehen an die asuco pro GmbH zum 19.07.2021 19.962.000 EUR beträgt, wird somit angenommen, dass das Gesellschafterdarlehen zwischen dem 19.07.2021 und dem Ende des laufenden Geschäftsjahres am 30.09.2021 in Höhe von 14.281.900 EUR durch den Emittenten erhöht wird.

  Das an die asuco Zweite pro GmbH gewährte Darlehen wird mit dem Erfüllungsbetrag vom 30.09.2020 in Höhe von 21.615.000 EUR fortgeschrieben. Da das Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite pro GmbH zum 19.07.2021 22.175.000 EUR beträgt, wird somit angenommen, dass das Gesellschafterdarlehen zwischen dem 19.07.2021 und dem Ende des laufenden Geschäftsjahres am 30.09.2021 in Höhe von 560.000 EUR durch die asuco Zweite pro GmbH zurückgeführt wird. Die Rückführung des Gesellschafterdarlehens erfolgt mit liquiden Mitteln, die der asuco Zweite pro GmbH als Kapitalrückfluss aufgrund von Liquidationen bzw. Teilliquidationen der von der asuco Zweite pro GmbH erworbenen Zielfonds zufließen.

  Das an die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährte Darlehen wird mit dem Erfüllungsbetrag vom 30.09.2020 in Höhe von 28.206.800 EUR fortgeschrieben. Da das Gesellschafterdarlehen an die asuco Beteiligungs GmbH zum 19.07.2021 29.290.000 EUR beträgt, wird somit angenommen, dass das Gesellschafterdarlehen zwischen dem 19.07.2021 und dem Ende des laufenden Geschäftsjahres am 30.09.2021 in Höhe von 1.083.200 EUR durch die asuco Beteiligungs GmbH zurückgeführt wird. Die Rückführung des Gesellschafterdarlehens erfolgt mit liquiden Mitteln, die der asuco Beteiligungs GmbH als Kapitalrückfluss aufgrund von Liquidationen bzw.

Teilliquidationen der von der asuco Beteiligungs GmbH erworbenen Zielfonds zufließen.

Das an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährte Darlehen wird mit dem Erfüllungsbetrag vom 30.09.2020 in Höhe von 2.860.000 EUR fortgeschrieben. Da das Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 19.07.2021 3.046.000 EUR beträgt, wird somit angenommen, dass das Gesellschafterdarlehen zwischen dem 19.07.2021 und dem Ende des laufenden Geschäftsjahres am 30.09.2021 in Höhe von 186.000 EUR durch die asuco Zweite Beteiligungs GmbH zurückgeführt wird. Die Rückführung des Gesellschafterdarlehens erfolgt mit liquiden Mitteln, die der asuco Zweite Beteiligungs GmbH als Kapitalrückfluss aufgrund von Liquidationen bzw. Teilliquidationen der von der asuco Zweite Beteiligungs GmbH erworbenen Zielfonds zufließen.

Weitere Investitionen der asuco pro GmbH, der asuco Zweite pro GmbH, der asuco Beteiligungs GmbH bzw. der asuco Zweite Beteiligungs GmbH müssten durch eine Erhöhung des variablen Gesellschafterdarlehens des Emittenten an die jeweilige Gesellschaft finanziert werden. Die Erhöhung der Gesellschafterdarlehen wird dementsprechend auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ als mögliche Verwendung der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen dargestellt. Für die Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird jedoch davon ausgegangen, dass über den gesamten Prognosezeitraum keine weiteren Investitionen der 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) erfolgen. Insofern wird die tatsächliche Höhe der Gesellschafterdarlehen vermutlich von dieser Prognoseannahme abweichen.

- Der Emittent hat darüber hinaus Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG, AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG und Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG (bis zum 12.03.2021) sowie ein Überbrückungsdarlehen an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG gewährt, die in der Prognose der Vermögenslage im Umlaufvermögen in der Position „Gesellschafterdarlehen an Zielfonds“ ausgewiesen sind. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG wurde von der asuco Beteiligungs GmbH gewährt und ist daher nicht in der Prognose der Vermögenslage des Emittenten ausgewiesen. Die an die Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, Berlin Kaiserdamm GbR, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG sowie SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG gewährten Gesellschafterdarlehen werden aufgrund ihres Eigenkapitalcharakters im Anlagevermögen in der Position „Finanzanlagen“ ausgewiesen. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG wird aufgrund seiner Langfristigkeit ebenfalls im Anlagevermögen in der Position „Finanzanlagen“ ausgewiesen. Sämtliche dieser Gesellschafterdarlehen werden über den Prognosezeitraum mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung fortgeschrieben. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG wird somit über den Prognosezeitraum mit 0 EUR in der Prognose der Vermögenslage berücksichtigt, da der Zielfonds das Gesellschafterdarlehen am 12.03.2021 zurückgeführt hat.

  Die Darstellung der Verwendung der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ umfasst auch die Erhöhung der Gesellschafterdarlehen des Emittenten an Zielfonds. Für die Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird jedoch davon ausgegangen, dass über den gesamten Prognosezeitraum die Gesellschafterdarlehen an Zielfonds nicht erhöht werden. Insofern wird die tatsächliche Höhe der Gesellschafterdarlehen an Zielfonds vermutlich von dieser Prognoseannahme abweichen.

- Es wird angenommen, dass die Zinszahlungen für die diversen Gesellschafterdarlehen des Emittenten zum jeweiligen Geschäftsjahresende erfolgen. Der tatsächliche Zahlungszeitpunkt kann von dieser Prognoseannahme abweichen.

- Die im Jahresabschluss zum 30.09.2020 enthaltenen sonstigen Forderungen in Höhe von ca. 4.088.672 EUR (Zusammensetzung ist auf Seite 37 unter „Erläuterungen der Vermögenslage“ dargestellt) werden bis zum 30.09.2021 vereinnahmt. Insofern werden über den gesamten Prognosezeitraum unter der Position Sonstige Forderungen 0 EUR ausgewiesen.

- Die im Jahresabschluss zum 30.09.2020 in den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr enthaltenen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 1.438.953 EUR (Zusammensetzung ist auf den Seiten 37 f. dargestellt) werden bis zum 30.09.2021 getilgt.

- Der Emittent nimmt über den gesamten Prognosezeitraum kein vorrangiges Fremdkapital auf.

- Die prognostizierte Ausschüttungsrendite in Höhe von 5 % p. a. sowie der prognostizierte Tilgungsgewinn in Höhe von 3,5 % p. a. (siehe „mittleres“ Szenario in der Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2) der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte wird über den gesamten Prognosezeitraum erwirtschaftet.

- Aus Vereinfachungsgründen wird angenommen, dass die Ausschüttungen aus Zielfonds in voller Höhe ertragswirksam sind. Sollte dies nicht der Fall sein, reduziert sich der Buchwert der Finanzanlagen. Gleichzeitig erhöhen sich die stillen Reserven.

- Die Zinseinnahmen des Emittenten aus den an die asuco pro GmbH, die asuco Zweite pro GmbH, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH gewährten Gesellschafterdarlehen entsprechen der Höhe nach den von der asuco pro GmbH, der asuco Zweite pro GmbH, der asuco Beteiligungs GmbH bzw. der asuco Zweite Beteiligungs GmbH vereinnahmten Ausschüttungen in Höhe von 5 % p. a. (siehe „mittleres“ Szenario in der Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2).

- Laufende Erträge und Aufwendungen auf Ebene der 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH gleichen sich während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen aus.

- Der Emittent erzielt über den gesamten Prognosezeitraum keine Zinseinnahmen aus der Anlage der kurzfristig nicht benötigten Liquidität.

- Ab dem Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis zum 30.09.2021 fallen beim Emittenten die auf den Seiten 123 f. unter „Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen“ aufgeführten Vergütungen für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sowie weitere Vergütungen für die Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 18-2020, 20-2021 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 an. Diese betragen für das Geschäftsjahr bis zum 30.09.2021 insgesamt ca. 1.780.470 EUR inkl. Umsatzsteuer.

- Über den gesamten Prognosezeitraum fallen pro Serie insgesamt 2.000 EUR p. a. zzgl. Umsatzsteuer für die Jahresabschlussprüfung, für die Informationsveranstaltung sowie für sonstige Kosten an. Im Geschäftsjahr bis zum 30.09.2020 betragen diese Kosten 10.440 EUR und werden im Zeitraum vom 01.10.2020 bis 30.09.2021 beglichen.

- Es fallen beim Emittenten, bei dessen Gesellschaftern, bei den 100%igen Tochtergesellschaften, bei der asuco Beteiligungs GmbH sowie bei der asuco Zweite Beteiligungs GmbH keine Steuerzahlungen an (Annahme: steuerpflichtige Ergebnisse aus den Anlageobjekten in Höhe von 3,5 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten).

Abweichungen von diesen Prognoseannahmen sind wahrscheinlich.

Die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und unter Berücksichtigung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen des Emittenten sowie der Anleihebedingungen für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 18-2020, 20-2021, 21-2021 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 erstellt.

Das Geschäftsjahr des Emittenten beginnt am 01.10. eines Jahres und endet am 30.09. des Folgejahres.

Erläuterungen der Vermögenslage

Im Anlagevermögen werden die Finanzanlagen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den Buchwert der vom Emittenten bis zum jeweiligen Geschäftsjahresende erworbenen Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie sonstigen Gesellschaften (gemeinsam „Zielfonds“). Darüber hinaus sind unter dieser Position aufgrund ihres Eigenkapitalcharakters die Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, Berlin Kaiserdamm GbR, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG sowie SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG ausgewiesen. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG wird aufgrund seiner Langfristigkeit ebenfalls im Anlagevermögen in der Position „Finanzanlagen“ ausgewiesen.

Im Umlaufvermögen sind die vom Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährten Gesellschafterdarlehen, die Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG, AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG und Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG (bis zum 12.03.2021), das Überbrückungsdarlehen an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, sonstige Forderungen sowie das Bankguthaben des Emittenten ausgewiesen. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG wurde von der asuco Beteiligungs GmbH gewährt und ist daher nicht in der Prognose der Vermögenslage des Emittenten ausgewiesen.

Bei den sonstigen Forderungen zum 30.09.2020 in Höhe von ca. 4.088.672 EUR handelt es sich um ausstehende Zinsen für das Gesellschafterdarlehen an die asuco pro GmbH in Höhe von ca. 2.024.055 EUR, ausstehende Zinsen für das Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite pro GmbH in Höhe von ca. 844.740 EUR, ausstehende Zinsen für das Gesellschafterdarlehen an die asuco Beteiligungs GmbH in Höhe von ca. 975.847 EUR, ausstehende Zinsen für das Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH in Höhe von ca. 147.574 EUR sowie eine Sammelposition diverser weiterer Forderungen (z. B. Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie Kostenerstattungsansprüche) in Höhe von insgesamt ca. 96.456 EUR. Es wird angenommen, dass diese sonstigen Forderungen bis zum 30.09.2021 beglichen werden. Insofern werden über den gesamten Prognosezeitraum unter der Position Sonstige Forderungen 0 EUR ausgewiesen.

Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil ergibt sich per Saldo aus dem gezeichneten Kapital, dem Verlustvortrag und dem Jahresüberschuss/-fehlbetrag des jeweiligen Geschäftsjahres. Da die Summe aus Verlustvortrag und Jahresüberschuss/-fehlbetrag negativ ist und das gezeichnete Kapital übersteigt, verfügt der Emittent bilanziell über ein negatives Eigenkapital. Dieses wird auf der Aktivseite der Bilanz als nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten ausgewiesen.

Auf der Passivseite der Bilanz ist deshalb unter der Position Eigenkapital bei den Kapitalanteilen der Kommanditisten 0 EUR ausgewiesen. Der Emittent ist bilanziell, aber nicht im insolvenzrechtlichen Sinne, überschuldet, da in den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds erhebliche stille Reserven enthalten sind und auf Basis der Ergebnisplanung des Emittenten die buchmäßige Überschuldung ausgeglichen wird.

In den Rückstellungen werden die geplanten Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses, die Informationsveranstaltung sowie die sonstigen Kosten berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten beinhalten den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins. Diese Position reduziert sich über den Prognosezeitraum hinweg, wenn fällige Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zurückgezahlt werden. Zudem sind die am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres fällig werdenden Zinsen und Zusatzzinsen als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Bei den im Jahresabschluss zum 30.09.2020 in den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr enthaltenen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 1.438.953 EUR handelt es sich um noch offene Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Zielfonds in Höhe von ca. 1.162.602 EUR, ausstehende Vergütungen an die asuco Vertriebs GmbH aus der Vermittlung von Namensschuldverschreibungen in Höhe von ca. 77.988 EUR, ausstehende Vergütungen an die asuco Komplementär GmbH für das Geschäftsjahr bis zum

30.09.2020 in Höhe von ca. 819 EUR, ausstehende Vergütungen an die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH für das Geschäftsjahr bis zum 30.09.2020 in Höhe von ca. 44.270 EUR, eine an die Hörtkorn Finanzen GmbH zahlbare Bestandsprovision für die Namensschuldverschreibungen der Serien Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 sowie 12-2020 in Höhe von insgesamt ca. 67.741 EUR sowie eine Sammelposition diverser weiterer Verbindlichkeiten (z. B. Rechtsberatungskosten, Druckkosten für Verkaufsunterlagen, Billigungskosten für Verkaufsprospekte) in Höhe von insgesamt ca. 85.533 EUR. Die Vergütungen der asuco Vertriebs GmbH, der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH sowie der Hörtkorn Finanzen GmbH sind im Jahresabschluss zum 30.09.2020 als Verbindlichkeiten ausgewiesen, weil die Vergütungen noch nicht gezahlt wurden, die Liquidität also noch nicht abgeflossen ist. Es wird angenommen, dass diese sonstigen Verbindlichkeiten bis zum 30.09.2021 getilgt werden. In den Folgejahren umfassen die sonstigen Verbindlichkeiten die jährlich zu ermittelnde und an die Hörtkorn Finanzen GmbH zahlbare erfolgsabhängige Vergütung für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020, StiftungsZins 17-2020 sowie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021. Diese beträgt im Geschäftsjahr bis zum 30.09.2021 1 TEUR und anschließend prognosegemäß 0 TEUR. Außerdem ist in den sonstigen Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr bis zum 30.09.2025, 30.09.2027 sowie 30.09.2028 die mit Fälligkeit von Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017 (2025), ZweitmarktZins 14-2020-Classic sowie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Classic (2027) sowie ZweitmarktZins 21-2021 (2028) an die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH zahlbare erfolgsabhängige Vergütung ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr bis zum 30.09.2026 beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten auch die erfolgsabhängige Vergütung der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach sowie

Vermögenslage in TEUR [1] zum 30.09. (Prognose ab 30.09.2021)

Aktiva	**2020 (Ist)**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen	151.154	324.085	324.110	324.137	324.164
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
- Gesellschafterdarlehen an asuco pro GmbH	34.244	34.244	34.244	34.244	34.244
- Gesellschafterdarlehen an asuco Zweite pro GmbH	21.615	21.615	21.615	21.615	21.615
- Gesellschafterdarlehen an asuco Beteiligungs GmbH	28.207	28.207	28.207	28.207	28.207
- Gesellschafterdarlehen an asuco Zweite Beteiligungs GmbH	2.860	2.860	2.860	2.860	2.860
- Gesellschafterdarlehen an Zielfonds	22.305	16.605	16.605	16.605	16.605
- Sonstige Forderungen	4.089	0	0	0	0
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	17.153	20.671	24.152	24.152	24.154
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	30.274 [2]	37.980	37.954	37.927	37.901
Summe Aktiva	311.900	486.267	489.748	489.748	489.749
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Kapitalanteile Kommanditisten	0	0	0	0	0
B. Rückstellungen	10	52	52	52	52
C. Verbindlichkeiten					
- Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	300.688	469.943	469.943	469.943	469.943
- Zinsen Anleger (Gläubiger) der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	9.763	16.271	19.753	19.753	19.754
- Sonstige Verbindlichkeiten	1.439	1	0	0	0
Summe Passiva	311.900	486.267	489.748	489.748	489.749

1 EDV-bedingt sind Auf- und Abrundungsdifferenzen möglich.

2 Unter Berücksichtigung des Net Asset Values des Emittenten zum 30.09.2020 (Ermittlung gemäß § 1 Nr. 14 der Anleihebedingungen) ergibt sich nach Abzug des Nominalbetrages der zum 30.09.2020 ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien ein positives Eigenkapital in Höhe von rd. 25.000 EUR, das auf der Passivseite der Bilanz unter der Position „Kapitalanteile Kommanditisten“ ausgewiesen werden würde.

der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH für die Serie ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan und die erfolgsabhängige Vergütung der Hörtkorn Finanzen GmbH sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH für die Serie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan. Diese sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Hörtkorn Finanzen GmbH, der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH werden im jeweiligen Folgejahr beglichen und sind in der Finanzlage unter der Position 4 enthalten.

2025	2026	2027	2028
302.596	302.364	279.317	266.578
34.244	34.244	34.244	34.244
21.615	21.615	21.615	21.615
28.207	28.207	28.207	28.207
2.860	2.860	2.860	2.860
16.605	16.605	16.605	16.605
0	0	0	0
54.772	23.386	53.875	39.584
35.199	35.130	30.877	28.318
496.097	464.411	467.599	438.010
0	0	0	0
52	50	50	48
469.943	445.673	445.373	418.073
24.151	18.684	21.679	19.795
1.951	4	497	94
496.097	464.411	467.599	438.010

Erläuterungen der Finanzlage

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beinhaltet über den gesamten Prognosezeitraum die laufenden Einnahmen aus Anlageobjekten, die Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger), laufende Ausgaben (u. a. Prüfungskosten, Beratungskosten, Kosten für die Informationsveranstaltungen) sowie die laufenden Vergütungen. Die Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) im Zeitraum 01.10.2020 bis 30.09.2021 enthalten neben den für das Geschäftsjahr bis zum 30.09.2020 fälligen Zins- und Zusatzzinszahlungen in Höhe von ca. 9.729 TEUR auch noch ausstehende Zins- und Zusatzzinszahlungen aus vorangegangenen Geschäftsjahren in Höhe von ca. 33 TEUR. Diese Zins- und Zusatzzinszahlungen stehen noch aus, da Erbfälle eingetreten sind und die Umschreibung auf die Erben noch nicht abgeschlossen werden konnte. Im Zeitraum bis zum 30.09.2021 wird zudem der Erhalt der zum 30.09.2020 bestehenden sonstigen Forderungen (Zusammensetzung ist auf Seite 37 unter „Erläuterungen der Vermögenslage“ dargestellt) sowie die Tilgung der zum 30.09.2020 bestehenden sonstigen Verbindlichkeiten (Zusammensetzung ist auf den Seiten 37 f. dargestellt) ausgewiesen.

Ab dem 30.09.2025 werden zum jeweiligen Geschäftsjahresende Zielfonds veräußert und sonstige Einnahmen generiert, die im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Rückzahlungsansprüche sowie die Ansprüche auf Zinsen und Zusatzzinsen der Serien ZweitmarktZins 04-2017 (2025), ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan (2026-2035), Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan (2026-2035), ZweitmarktZins 14-2020-Classic (2027), Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Classic (2027) bzw. ZweitmarktZins 21-2021 (2028) bei Fälligkeit bedient werden können. Im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit sind daher sonstige Einnahmen in Höhe von ca. 30.706.444 EUR (am 30.09.2025), ca. 333.624 EUR (am 30.09.2026), ca. 30.904.486 EUR (am 30.09.2027) bzw. ca. 17.689.556 EUR (am 30.09.2028) enthalten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet die im jeweiligen Geschäftsjahr prognos-

tizierten Investitionen in Zielfonds. Dabei wird auch die Reinvestition der Rückzahlungsreserve berücksichtigt. Es wird angenommen, dass sämtliche dem Emittenten zufließenden Netto-Einnahmen aus der Emission von Namensschuldverschreibungen bis zum 30.09.2021 in Anlageobjekte investiert werden. Außerdem sind die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten aufgeführt.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden der Zu- und Abfluss des Nominalbetrages sowie das Agio der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins ausgewiesen. In Position 10 der Finanzlage wird der Abfluss von Nominalbeträgen fälliger Namensschuldverschreibungen ausgewiesen. In dieser Position ist somit ab dem 30.09.2026 auch die Rückzahlung von jährlich jeweils 10 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan sowie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan enthalten. Das Agio ist Bestandteil der an die asuco Vertriebs GmbH zu zahlenden Vermittlungsprovision und daher als Liquiditätsabfluss in den vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Liquidität zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres wird die Summe aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit der Liquidität zum Anfang des Geschäftsjahres verrechnet.

Finanzlage in TEUR[1] vom 01.10.-30.09. (Prognose)

	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit				
1. Laufende Einnahmen aus Anlageobjekten, sonstige Einnahmen	18.107	21.905	21.907	21.908
2. Zinsen und Zusatzzinsen an Anleger (Gläubiger)	-9.763	-16.271	-19.753	-19.753
3. Laufende Ausgaben (u.a. Verwaltung, Prüfung, Beratung, Informationsveranstaltung)	-10	-52	-52	-52
4. Vergütungen	-1.780	-2.076	-2.075	-2.076
5. Erhalt sonstige Forderungen vom 30.09.2020	4.089	0	0	0
6. Tilgung sonstige Verbindlichkeiten vom 30.09.2020	-1.439	0	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit				
7. Investition in Anlageobjekte	-162.361	-25	-26	-26
8. Vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten (Anschaffungsnebenkosten)	-19.273	0	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit				
9. Zufluss Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	169.255	0	0	0
10. Abfluss Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	0	0	0	0
11. Agio der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	6.694	0	0	0
12. Liquidität zum Anfang des Geschäftsjahres	**17.153**	**20.671**	**24.152**	**24.152**
13. Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres	**20.671**	**24.152**	**24.152**	**24.154**

1 EDV-bedingt sind Auf- und Abrundungsdifferenzen möglich.

Erläuterungen der Ertragslage

Im Rohergebnis werden Erträge aus der Teilveräußerung einer Beteiligung, Erträge aus der Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen, der Gewinn aus der jährlichen Veräußerung von Zielfonds ab dem 30.09.2025 sowie das vom Emittenten vereinnahmte Agio ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus den vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten abzgl. der Provisionen des Komplementärs für die Ankaufsabwicklung der Investitionen, die aktiviert werden, den vertraglich vereinbarten laufenden Vergütungen, Prüfungskosten, Beratungskosten, Kosten für die Informationsveranstaltungen sowie aus nicht abziehbarer Vorsteuer.

Die Erträge aus Beteiligungen entsprechen den vereinnahmten Ausschüttungen aus Zielfonds, die über den gesamten Prognosezeitraum in voller Höhe als ertragswirksam angenommen werden.

In den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens werden zum 30.09.2020 Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG sowie Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG ausgewiesen. Diese Zinserträge werden in den Folgejahren in der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen.

Die Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet die Zinserträge aus den an die asuco pro GmbH, die asuco Zweite pro GmbH, die asuco Beteiligungs GmbH, die asuco Zweite Beteiligungs GmbH sowie die diversen Zielfonds gewährten Gesellschafterdarlehen. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG wurde von der asuco Beteiligungs GmbH gewährt, sodass die Zinsen hierauf nicht in der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beim Emittenten enthalten sind.

Im Jahresabschluss zum 30.09.2020 wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen vorgenommen, da die Beteiligungen an Zielfonds handelsrechtlich teilweise einen sogenannten beizulegenden Wert hatten, der niedriger als die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) bzw. der Vorjahresbuchwert der jeweiligen Beteiligung war. Aus Vereinfachungsgründen wird für den Prognosezeitraum vom 01.10.2020 bis 30.09.2028 angenommen, dass die Ausschüttungen aus den Zielfonds in voller Höhe ertragswirksam sind und es daher im Prognosezeitraum zu keinen weiteren Abschreibungen auf Finanzanlagen kommt.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet die Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) des Emittenten.

Der Jahresfehlbetrag in den Geschäftsjahren bis zum 30.09.2020 sowie 30.09.2021 ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten, die bei der Emission der Namensschuldverschreibungen anfallen. So ist die Höhe der variablen Zinsen und Zusatzzinsen abhängig von der Höhe der Einnahmen und übersteigt die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Geschäftsjahren bis zum 30.09.2020 sowie 30.09.2021 betragsmäßig

2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028
52.616	21.068	51.626	37.155
-19.754	-24.151	-18.684	-21.679
-52	-52	-50	-50
-2.171	-3.959	-2.085	-2.398
0	0	0	0
0	0	0	0
-20	-21	-18	-19
0	0	0	0
0	0	0	0
0	-24.270	-300	-27.300
0	0	0	0
24.154	**54.772**	**23.386**	**53.875**
54.772	**23.386**	**53.875**	**39.584**

nur deshalb, weil der Emittent Einnahmenüberschüsse in entsprechender Höhe erwirtschaftet. Bei einer Reduzierung des Einnahmenüberschusses würde sich auch der variable Verzinsungsanspruch reduzieren. Der Jahresfehlbetrag ist daher im Wesentlichen auf die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten zurückzuführen. Die Höhe dieser vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten ist unabhängig von der Höhe der Einnahmen.

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit des Emittenten, seinen Verpflichtungen zur Zinszahlung nachzukommen

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird im Wesentlichen durch die Ausschüttungsrendite sowie den Tilgungsgewinn (Wertsteigerung) der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte (siehe Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“) beeinflusst. Eine Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat Auswirkungen auf die Höhe des Verzinsungsanspruchs (Zinsen und Zusatzzinsen) der Anleger (Gläubiger), da in den Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 eine variable Verzinsung vereinbart ist.

Die Höhe des Verzinsungsanspruchs (Zinsen und Zusatzzinsen) wird damit wesentlich von der Höhe der Einnahmen des Emittenten bestimmt. Unter die Einnahmen des Emittenten fallen z. B. laufende Ausschüttungen aus Zielfonds, Zinserträge sowie saldierte Veräußerungsgewinne/-verluste aus der Liquidation, Teilliquidation, Verkauf oder Kündigung von Anlageobjekten. Die Höhe der Einnahmen ist der Prognose der Finanzlage des Emittenten (Position 1) zu entnehmen. Sie wird wesentlich durch die Ausschüttungsrendite sowie den Tilgungsgewinn (Wertsteigerung) der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte beeinflusst.

Die vom Emittenten, den 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) zum 18.07.2021 erworbenen Beteiligungen weisen 2020 bedingt durch die COVID-19-Pandemie eine durchschnittlich prognostizierte Ausschüttungsrendite ohne Liquidationsgewinne von ca. 3,96 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) auf. In der Prognoserechnung des Emittenten (mittleres Szenario) wurden Zahlungen der Anlageobjekte in Höhe von 5 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) angenommen, da für die Zeit nach der COVID-19-Pandemie eine Erhöhung der Ausschüttungsrendite prognostiziert wird. Die erworbenen Beteiligungen weisen außerdem für 2020 bedingt durch die COVID-19-Pandemie einen durchschnittlichen jährlichen Tilgungsgewinn in Höhe von ca. 3,40 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) auf. In der Prognoserechnung des Emittenten (mittleres Szenario) wurde ein Tilgungsgewinn von 3,5 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) angenommen. Für 2019 lag die Summe der

Ertragslage in TEUR [1] vom 01.10.-30.09. (Prognose 01.10.2020-30.09.2028)

	2019-2020 (Ist)	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
1. Rohergebnis	3.457	6.694	0	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.150	-16.236	-2.127	-2.127	-2.127
3. Erträge aus Beteiligungen	3.286	12.540	16.298	16.300	16.301
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	49	0	0	0	0
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.611	5.567	5.607	5.607	5.607
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-2.190	0	0	0	0
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.729	-16.271	-19.753	-19.753	-19.754
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0
9. Ergebnis nach Steuern	-4.666	-7.706	26	27	27
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-4.666	-7.706	26	27	27

1 EDV-bedingt sind Auf- und Abrundungsdifferenzen möglich.

durchschnittlichen Ausschüttungsrendite sowie des durchschnittlichen Tilgungsgewinns bei ca. 9,16 % p. a. Warum es sich bei den Angaben zur Ausschüttungsrendite sowie zum Tilgungsgewinn für das Jahr 2020 um eine Prognose handelt, obwohl das Jahr 2020 bereits abgeschlossen ist, kann den Ausführungen unter „Investition und Finanzierung (Prognose)“ auf den Seiten 20 f. entnommen werden.

Für den Fall, dass die vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte eine andere als die prognostizierte Ausschüttungsrendite aufweisen, verändert sich die Höhe der Einnahmen des Emittenten und somit auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Diese wiederum bestimmt die Höhe des Verzinsungsanspruchs (Zinsen und Zusatzzinsen) der Anleger (Gläubiger). Dasselbe gilt auch für eine Abweichung des Tilgungsgewinns von der prognostizierten Höhe. Für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 beträgt der prognostizierte Verzinsungsanspruch bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen zum 30.09.2028 bei einer Ausschüttungsrendite in Höhe von 5 % p. a. und einem Tilgungsgewinn in Höhe von 3,5 % p. a. insgesamt ca. 43,2 %. Bei einer Ausschüttungsrendite von 4 % p. a. (6 % p. a.) und einem Tilgungsgewinn von 3 % p. a. (4 % p. a.) würde der prognostizierte Verzinsungsanspruch ca. 33,8 % (ca. 50,4 %) betragen.

Wie sich eine Änderung der Ausschüttungsrendite und des Tilgungsgewinns auf die Höhe des prognostizierten Verzinsungsanspruchs auswirkt, kann auch der Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 entnommen werden.

	2024-2025	**2025-2026**	**2026-2027**	**2027-2028**
	9.118	80	7.838	4.931
	-4.173	-2.062	-2.627	-2.042
	16.302	15.127	15.114	13.859
	0	0	0	0
	5.607	5.607	5.607	5.607
	0	0	0	0
	-24.151	-18.684	-21.679	-19.795
	0	0	0	0
	2.702	69	4.253	2.560
	2.702	69	4.253	2.560

Die Ausschüttungsrendite sowie der Tilgungsgewinn werden von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen auf die auf den Seiten 57 f. unter „Entwicklung der laufenden Einnahmen des Emittenten“, auf den Seiten 58 f. unter „Wertentwicklung der Anlageobjekte“ sowie auf den Seiten 66 f. unter „Teilnahme am Wertzuwachs der Anlageobjekte“ dargestellten Risiken verwiesen.

Die Fähigkeit des Emittenten, den jährlich ermittelten Verzinsungsanspruch der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte zu bedienen, setzt voraus, dass der Emittent über die hierfür notwendige Liquidität verfügt. In diesem Zusammenhang wird im Besonderen auf die auf den Seiten 62 f. unter „Liquiditätsrisiko“ dargestellten Risiken verwiesen.

Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen (inkl. Zins- und Zusatzzinszahlungen) und Investitionen stehen dem Emittenten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres nach der Prognose der Finanzlage des Emittenten (Position 13) ausreichende liquide Mittel zur Verfügung. Nach den Planungen erfolgen die Zins- und Zusatzzinszahlungen für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 daher auch prognosegemäß (mittleres Szenario) in Höhe von ca. 4,1 % p. a. (2022-2027) sowie ca. 18,7 % (2028).

Sollten die liquiden Mittel des Emittenten aufgrund einer zweckwidrigen Verwendung durch die geschäftsführenden Gesellschafter, z. B. einer langfristigen Investition in Anlageobjekte, nicht ausreichen, um den jährlich ermittelten Verzinsungsanspruch der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte zu bedienen, wird der Verzinsungsanspruch nur insoweit fällig, wie die liquiden Mittel des Emittenten für die Bedienung ausreichen. Wird bei einer Namensschuldverschreibung für ein Geschäftsjahr den Anleihebedingungen entsprechend beispielsweise ein Verzinsungsanspruch des Anlegers (Gläubigers) in Höhe von 4 % des Nominalbetrages ermittelt und verfügt der Emittent zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zins- und Zusatzzinszahlung lediglich über liquide Mittel, die 3 % des Nominalbetrages entsprechen, werden auch nur Zinsen in Höhe von insgesamt 3 % des Nominalbetrages vom Emittenten ausgezahlt.

Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Verzinsungsansprüche besteht in den Folgejahren ein Nachzahlungsanspruch, der vom Emittenten jederzeit erfüllt werden kann. Das bedeutet für das vorstehende Zahlenbeispiel, dass der Emittent sobald wie möglich die verzögerte Zinszahlung in Höhe von 1 % an den Anleger (Gläubiger) nachholt.

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit des Emittenten, seinen Verpflichtungen zur Rückzahlung nachzukommen

Die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 haben vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung und vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit durch Anleger(Gläubiger) bzw. den Emittenten eine Laufzeit bis zum 30.09.2028. Die Namensschuldverschreibungen sind vom Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende (durch Zeitablauf oder vorzeitige Kündigung durch den Emittenten) folgenden Jahres in einer Summe zum Nominalbetrag zurückzuzahlen.

Exit-Szenarien

Bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind grundsätzlich die folgenden Szenarien für die Beendigung der Vermögensanlage der denkbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen immer dann automatisch um ein Jahr verlängert wird, wenn der Anleger (Gläubiger) seine Option zur Verlängerung der Laufzeit nicht wahrgenommen hat und der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum dem Laufzeitende vorausgehenden Geschäftsjahresende geringer als 105 % des Nominalbetrages ist (siehe Seiten 15 ff. unter „Laufzeit und Kündigungsfrist“).

- Die Voraussetzungen des § 3 (2) und (3) der Anleihebedingungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (siehe Seite 174) treten ein und der Emittent übt sein Sonderkündigungsrecht gemäß § 13 (1) der Anleihebedingungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (siehe Seite 179) aus, frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

- Der Emittent übt sein vorzeitiges Kündigungsrecht aus, grundsätzlich erstmals zum 30.09.2024 und frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

- Der Anleger (Gläubiger) nimmt seine Option zur Verlängerung der Laufzeit wahr und ab dem 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder 30.09.2031 werden jährlich jeweils 10 % des vom Anleger (Gläubiger) ursprünglich erworbenen Nominalbetrags fällig und vom Emittenten zurückgezahlt, so dass die Laufzeit am 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 bzw. 30.09.2040 endet.

- Der Emittent verlängert die Laufzeit nicht über den 30.09.2028 hinaus.

- Der Emittent übt nach erfolgter Laufzeitverlängerung bis zum 30.09.2030 eine oder mehrere seiner acht weiteren Verlängerungsoptionen aus und der Anleger (Gläubiger) widerspricht einer dieser Verlängerungsoptionen.

- Sämtliche Verlängerungsoptionen des Emittenten wurden ohne Widerspruch des Anlegers (Gläubigers) ausgeübt und die Laufzeit endet am 30.09.2038.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Emittent immer dann über eine ausreichende Liquidität zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag verfügt, wenn das Laufzeitende der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 durch den Emittenten selbst in zeitlicher Nähe zum Rückzahlungstermin festgelegt wird. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Emittent sein Kündigungsrecht ausübt (siehe vorstehend erster und zweiter Aufzählungspunkt) sowie wenn der Emittent die Laufzeit nicht über den 30.09.2028 hinaus verlängert (siehe vorstehend vierter Aufzählungspunkt).

Wird das Laufzeitende nicht durch den Emittenten selbst in zeitlicher Nähe zum Rückzahlungstermin aktiv festgelegt (siehe vorstehend dritter, fünfter und sechster Aufzählungspunkt - der sechste Aufzählungspunkt deshalb, da der Emittent beispielsweise die Laufzeit um ein weiteres Jahr bis zum 30.09.2039 verlängern wollen würde, aber bereits alle Verlängerungsoptionen ausgeschöpft sind und daher eine weitere Verlängerung der Laufzeit nicht möglich ist) und reichen die liquiden Mittel des Emittenten nicht aus, um die Rückzahlungsansprüche sämtlicher Anleger (Gläubiger) fälliger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zum Nominalbetrag zu erfüllen, muss die Rückzahlung für alle fälligen Namensschuldverschreibungen im gleichen Verhältnis erfolgen. In diesem Fall würde es nur zu einer teilweisen Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen kommen. Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Rückzahlungsansprüche besteht in den Folgejahren ein Nachzahlungsanspruch, der vom Emittenten jederzeit erfüllt werden kann. Insofern ergeben sich negative Auswirkungen der Vermögens- und Finanzlage auf die Fähigkeit des Emittenten zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Eine weitere Möglichkeit der Beendigung der Vermögensanlage ist, dass der Anleger (Gläubiger), frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten, bei Sondersituationen wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit oder Insolvenzanmeldung das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für die Vermögensanlage wahrnimmt (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“). Hierbei handelt es sich nicht um eine Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag durch den Emittenten, sondern um eine Beendigung der Vermögensanlage durch Verkauf und Übertragung der Namensschuldverschreibungen an eine der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten. Unabhängig davon wird das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten an dieser Stelle mit aufgeführt, da es eine Beendigung der Vermögensanlage für den Anleger (Gläubiger) darstellt.

In der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird angenommen, dass das von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen sämtlicher Serien unterbreitete Rückkaufangebot (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“) im Prognosezeitraum von keinem Anleger (Gläubiger) angenommen wird, so dass es nicht zu einem Ankauf von Namensschuldverschreibungen durch eine der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten kommt.

Im Folgenden werden die drei Szenarien beschrieben, die sich im Falle einer Abweichung von diesen Prognoseannahmen ergeben.

Szenario 1: Es gibt Anleger (Gläubiger) der Serien 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 06-2018, 07-2018 pro, 08-2018 sowie 09-2019 die das auf jährlich 3 % der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien begrenzte Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten vor dem 30.09.2021 wahrnehmen. Die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sind zur Erfüllung der Kaufpreisansprüche bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes durch den Anleger (Gläubiger) auf eine Erhöhung des Gesellschafterdarlehens des Emittenten angewiesen. Insofern würde es bei einer Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten durch einen Anleger (Gläubiger) der vorgenannten Serien bis zum 30.09.2021 voraussichtlich zu einer Umstrukturierung der Vermögenslage des Emittenten kommen. Demnach würde sich das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die jeweilige 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten erhöhen und die jeweilige 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten wäre in der Lage, die Kaufpreisansprüche der Anleger (Gläubiger) zu erfüllen. Gleichzeitig würden sich die beim Emittenten bilanzierten Finanzanlagen reduzieren, da der Emittent die zur Aufstockung des Gesellschafterdarlehens an die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten verwendeten Netto-Einnahmen nicht mehr in Beteiligungen an Zielfonds investieren könnte.

Szenario 2: Es gibt Anleger (Gläubiger), die das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten nach dem 30.09.2021 wahrnehmen und der Emittent bietet über die in der Prognose berücksichtigten Namensschuldverschreibungen hinaus weitere nachrangige Namensschuldverschreibungen oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung an. Auch in diesem Fall könnte der Emittent das Gesellschafterdarlehen an die jeweilige 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten erhöhen und die jeweilige 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten wäre in der Lage, die Kaufpreisansprüche der Anleger (Gläubiger) zu erfüllen.

Szenario 3: Es gibt Anleger (Gläubiger), die das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten nach dem 30.09.2021 wahrnehmen und der Emittent bietet über die in der Prognose berücksichtigten Namensschuldverschreibungen hinaus keine weiteren nachrangige Namensschuldverschreibungen oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung an. In diesem Fall würden dem Emittenten keine ausreichenden Netto-Einnahmen aus der Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten zur Verfügung stehen, um das Gesellschafterdarlehen an die jeweilige 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten in Höhe der fälligen Kaufpreisansprüche sämtlicher Anleger (Gläubiger) aufzustocken. Die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten könnten daher die Kaufpreisansprüche nicht vollständig erfüllen. In diesem Fall wird der Kaufpreisanspruch eines Anlegers (Gläubigers) aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts solange nicht fällig, bis die jeweilige 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten über ausreichende liquide Mittel zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises verfügt.

In keinem der vorstehend dargestellten drei Szenarien ergeben sich Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten wird darüber hinaus auch nicht die für eine Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag benötigten liquiden Mittel des Emittenten negativ beeinflussen. Demnach ist in § 12 der Anleihebedingungen (siehe Seiten 178 f.) verbindlich geregelt, dass die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen durch den Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres erfolgt. Die Kaufpreiszahlung im Rahmen des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erfolgt hingegen frühestens am 11.01. eines Jahres. Insofern ergeben sich durch das Rückkaufangebot keine Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Welche der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten die Namensschuldverschreibung bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes durch den Anleger (Gläubiger) erwirbt, steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Hierbei handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die keiner grundsätzlich festgeschriebenen Ankaufspolitik unterliegt und in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt getroffen wird.

Liquiditätsrisiko, Priorisierung der Rückzahlungsmöglichkeiten

In der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird angenommen, dass die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zum 30.09.2028 endet und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag am 10.01.2029 erfolgt. Laut der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verfügt der Emittent zum 30.09.2028 über liquide Mittel in Höhe von ca. 39,6 Mio. EUR (Prognose), die für Zins- und Zusatzzinszahlungen an Anleger (Gläubiger) sowie zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag am 10.01.2029 zur Verfügung stehen. Die liquiden Mittel des Emittenten reichen für die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag somit aus. .

Zur Reduzierung bzw. Vermeidung des Liquiditätsrisikos (ausführliche Darstellung siehe Seiten 62 f.) bei Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag schreiben die Anleihebedingungen bis zur Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 den Aufbau einer Rückzahlungsreserve in Höhe der für ein Geschäftsjahr ermittelten Zusatzzinsen vor. Darüber hinaus wird der Emittent im Rahmen einer Liquiditätsplanung die Fälligkeitstermine seiner Zahlungsverpflichtungen berücksichtigen. So wird er z. B. Rückflüsse aus liquidierten Anlageobjekten nicht mehr oder nur teilweise reinvestieren.

Nach den Planungen des Emittenten soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus einer gebildeten Rückzahlungsreserve, aus den Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, der teilweisen Veräußerung von Anlageobjekten und/oder der Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten sowie durch die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital erfolgen.

Jede der vorstehend dargestellten Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche hat für den Emittenten Vor- oder Nachteile. So hätte eine ganze oder teilweise Verwendung der Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit zur Folge, dass sich die Zins- und Zusatzzinszahlungen aller anderen Serien der Namensschuldverschreibungen für das jeweilige Geschäftsjahr reduzieren oder ganz entfallen und erst in den folgenden Geschäftsjahren nachgezahlt werden könnten. Bei einer Veräußerung von Anlageobjekten und anschließender Reinvestition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission weiterer Namensschuldverschreibungen oder vergleichbarer Fremdkapitalprodukte, möglicherweise in zuvor veräußerte Anlageobjekte, würden unnötigerweise Veräußerungs- und Erwerbsnebenkosten entstehen. Die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital würde zusätzliche Aufwendungen auslösen und durch die gemäß § 15 (4) der Anleihebedingungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (siehe Seite 180) über 5 Jahre zu erfolgende Tilgung die Zins- und Zusatzzinszahlungen aller anderen Serien der Namensschuldverschreibungen reduzieren.

Ist die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen daher möglich, ist dies aus Sicht des Anbieters und Prospektverantwortlichen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die wirtschaftlich zu priorisierende Möglichkeit zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche.

Aus Sicht des Anbieters und Prospektverantwortlichen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die bei Änderung der Rahmenbedingungen allerdings nicht zwingend der Auffassung bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen entsprechen muss, ist daher folgende Priorisierung der Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche vorzunehmen: Einsatz der Rückzahlungsreserve, Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten, teilweise Veräußerung von Anlageobjekten, ganz oder teilweise Verwendung der Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit und schließlich Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital. Auch eine Kombination dieser verschiedenen Optionen ist möglich.

Die Entscheidung, wie die Rückzahlungsansprüche bedient werden, treffen ausschließlich die geschäftsführenden Gesellschafter auf Basis der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsansprüche.

In der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird angenommen, dass der Emittent im Prognosezeitraum bis zum 30.09.2028 keine weiteren Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte emittiert. Abweichend von der dargestellten Priorisierung der Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche wird für die Serien 04-2017, 14-2020, 19-2021 sowie 21-2021 daher eine teilweise Veräußerung der Anlageobjekte in Höhe des jeweiligen Net Asset Value der fälligen Namensschuldverschreibungen ab dem 30.09.2025 jährlich zum Geschäftsjahresende prognostiziert.

Für den Fall, dass dem Emittenten durch die Veräußerung von Anlageobjekten nicht ausreichend liquide Mittel für die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zufließen und die Vermögens- und Finanzlage sich entsprechend verändert, müssten weitere der vorstehend erläuterten Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche zur Generierung von liquiden Mitteln genutzt werden. Alternativ könnte der Emittent allenfalls die ihm zur Verfügung stehenden Optionen zur Verlängerung der Laufzeit ausüben und den Zeitpunkt der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag verschieben. In diesem Fall würde der Emittent Zeit gewinnen, um liquide Mittel durch die Nutzung der vorstehend erläuterten Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche zu generieren.

Sollten weitere Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche bzw. Optionen zur Verlängerung der Laufzeit nicht zur Verfügung stehen und die liquiden Mittel des Emittenten nicht ausreichen, um die Rückzahlungsansprüche sämtlicher Anleger (Gläubiger) fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu erfüllen, muss die Rückzahlung für alle fälligen Namensschuldverschreibungen im gleichen Verhältnis erfolgen. In diesem Fall würde es nur zu einer teilweisen Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen kommen. Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Rückzahlungsansprüche besteht in den Folgejahren ein Nachzahlungsanspruch, der vom Emittenten jederzeit erfüllt werden kann. Insofern ergeben sich negative Auswirkungen der Vermögens- und Finanzlage auf die Fähigkeit des Emittenten zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Weitere Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auf die Fähigkeit des Emittenten, seinen Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung nachzukommen

Schließlich hat eine Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage die nachfolgend dargestellten negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten, Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu leisten.

Zum 30.09.2028 beträgt nach der langfristigen Prognose die negative Eigenkapitalquote des Emittenten (Eigenkapital dividiert durch Bilanzsumme multipliziert mit 100) unter Berücksichtigung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien ca. -6,5 %. Grund für die negative Eigenkapitalquote ist der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil.

Der Emittent ist über die gesamte Laufzeit der Namensschuldverschreibungen bilanziell, aber nicht im insolvenzrechtlichen Sinne, überschuldet, da in den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds erhebliche stille Reserven enthalten sind und auf Basis der langfristigen Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage die buchmäßige Überschuldung ausgeglichen werden kann. Im Übrigen ist für die Verbindlichkeiten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten ein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart.

In der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird angenommen, dass die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 am 30.09.2028 endet. Der am 10.01.2029 zur Rückzahlung fällige Nominalbetrag dieser Serie beträgt prognosegemäß 15 Mio. EUR. Zudem sind zum 10.01.2029 fällige Zins- und Zusatzzinszahlungen für die Serie 21-2021 in Höhe von ca. 2,8 Mio. EUR prognostiziert. Die zum 30.09.2028 prognostizierten liquiden Mittel des Emittenten in Höhe von ca. 39,6 Mio. EUR reichen demnach aus, um die Zins- und Zusatzzinszahlung sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zum Nominalbetrag zu leisten.

Geschäftsaussichten

Aus Sicht des Anbieters und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, bleiben alle wesentlichen Einflussfaktoren für den Emittenten in Zukunft konstant. Hierzu zählen insbesondere der Markt, auf dem der Emittent aktiv ist, die Standortaussichten der Anlageobjekte sowie das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermittelt.

Die Platzierung der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-

2019 pro, 11-2019 und 18-2020 sowie Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 und 12-2020 ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beendet. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden demnach lediglich die Serien ZweitmarktZins 14-2020, ZweitmarktZins 15-2020, ZweitmarktZins 16-2020 exklusiv, StiftungsZins 17-2020, Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021 sowie ZweitmarktZins 22-2021 öffentlich zur Zeichnung angeboten. Nach Billigung und Veröffentlichung der Verkaufsprospekte werden auch die Serien ZweitmarktZins 20-2021 und ZweitmarktZins 21-2021 öffentlich zur Zeichnung angeboten. Es wird angenommen, dass der Emittent bis zum 30.09.2021 insgesamt Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von ca. 470 Mio. EUR emittiert.

Der Anbieter und Prospektverantwortliche geht davon aus, dass die Netto-Einnahmen aus der Emission der Namensschuldverschreibungen der vorgenannten Serien für die Investition in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte verwendet werden können.

Aus den Investitionen in Anlageobjekte resultieren im Geschäftsjahr bis zum 30.09.2021 prognostizierte Beteiligungs- und Zinserträge in Höhe von ca. 18.106.588 EUR. Außerdem wird das prognostizierte Agio in Höhe von 6.693.850 EUR als Ertrag vereinnahmt. Dem stehen prognosegemäß sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von ca. 16.235.727 EUR sowie Zinsaufwendungen in Höhe von ca. 16.270.584 EUR gegenüber. Insoweit sieht die Prognoserechnung des Emittenten im Geschäftsjahr bis zum 30.09.2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von ca. 7.705.873 EUR vor, dessen Ursache in den vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten liegt. So ist die Höhe der variablen Zinsen und Zusatzzinsen abhängig von der Höhe der Einnahmen und übersteigt die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Geschäftsjahren bis zum 30.09.2020 sowie 30.09.2021 betragsmäßig nur deshalb, weil der Emittent Einnahmenüberschüsse in entsprechender Höhe erwirtschaftet. Bei einer Reduzierung des Einnahmenüberschusses würde sich auch der variable Verzinsungsanspruch reduzieren. Der Jahresfehlbetrag ist daher im Wesentlichen auf die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten zurückzuführen. Die Höhe dieser vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten ist unabhängig von der Höhe der Einnahmen.

Auswirkungen der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit des Emittenten, seinen Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung nachzukommen

Treten die prognostizierte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die geplanten Geschäftsaussichten ein, wird die Fähigkeit des Emittenten, die prognostizierten Zinsen, Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu leisten, nicht beeinträchtigt.

Ein negativer Einfluss auf die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen sowie Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag kann sich bei Eintritt einer oder mehrerer der auf den Seiten 52 ff. unter „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ beschriebenen Risiken ergeben.

Für die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag werden die im Zeitraum vom 30.09.2025 bis 30.09.2028 zur Verfügung stehenden liquiden Mittel des Emittenten (Rückzahlungsreserve, Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, teilweise Veräußerung von Anlageobjekten) ausreichen.

Nachfolgend werden die Faktoren dargestellt, die Einfluss auf die Zahlung von Zinsen, Zusatzzinsen und die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag haben können:

Markt/Branche

Der Zweitmarkt von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen bietet besondere Chancen. So ist der Zweitmarkt aufgrund der hohen kumulierten Platzierungsvolumina der Vergangenheit, der überdurchschnittlich hohen Altersstruktur der Anleger geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen, der hohen Verkaufsbereitschaft verunsicherter Anleger sowie der zunehmenden Professionalisierung des Zweitmarktes u. a. infolge der Etablierung der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, einer nach dem Kreditwesengesetz regulierten, Initiatoren übergreifenden Zweitmarkt-Handelsplattform der Wertpapierbörsen Hamburg, Hannover und München, ein tendenziell wachsendes Segment. 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, am Zweitmarkt mittelbar in Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu investieren.

Auch der Rückkauf von Namensschuldverschreibungen durch die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bietet für die wirtschaftliche Entwicklung des Emittenten insbesondere dadurch eine

Chance, dass der Kaufpreis in Höhe von 95 % bzw. 90 % des Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen, maximal dem Nominalbetrag, und damit unter dem Verkehrswert fixiert ist.

Der wirtschaftliche Erfolg des Emittenten und damit die Fähigkeit des Emittenten, Zinsen, Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu leisten, hängt in hohem Maße von dem Ankaufskurs ab, zu dem der Emittent in der Lage ist, seine Beteiligungen an Zielfonds am Zweitmarkt zu erhöhen. Je höher der Ankaufskurs ist, umso mehr sinken die Ausschüttungsrendite und der Tilgungsgewinn der Anlageobjekte und somit auch die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen. Zu steigenden Ankaufskursen kann es insbesondere dann kommen, wenn die Nachfrage am Zweitmarkt steigt oder sich die derzeitige geringe Transparenz bei der Kursermittlung durch eine steigende Internetnutzung reduziert.

Wie sich eine Reduzierung der Ausschüttungsrendite und eine Reduzierung des Tilgungsgewinns infolge steigender Ankaufskurse auf die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen auswirkt, kann der Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 im pessimistischen Szenario entnommen werden. So würden sich die Zinsen und Zusatzzinsen bei der Serie ZweitmarktZins 21-2021 von ca. 43,2 % bei einer Ausschüttungsrendite in Höhe von 5 % p. a. und einem Tilgungsgewinn in Höhe von 3,5 % p. a. auf ca. 33,8 % bei einer Ausschüttungsrendite in Höhe von 4 % p. a. und einem Tilgungsgewinn von 3 % p. a. reduzieren.

Überhöhte Ankaufskurse können zudem negative Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten zur Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag haben (siehe Ausführungen unter „Liquiditätsrisiko“ auf den Seiten 62 f.).

Gleichzeitig besteht bei zu geringen Ankaufskursen die Gefahr, dass der Emittent sein Gesellschaftsvermögen mangels Verkaufsbereitschaft der Altgesellschafter nicht in dem geplanten Umfang investieren kann. In diesem Fall ergeben sich die auf Seite 50 unter „Investitionen“ beschriebenen Auswirkungen.

Standort
Der Emittent wird sein Gesellschaftsvermögen i. d. R. am Zweitmarkt in Beteiligungen an Zielfonds investieren, die überwiegend deutsche Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit hohem Vermietungsstand halten. Daher ist die Situation am deutschen gewerblichen Immobilienmarkt mittelbar für den Emittenten von Bedeutung. Der deutsche Immobilienmarkt steht nach wie vor im Fokus nationaler und internationaler Investoren und wird als attraktiver Standort für Immobilieninvestments angesehen. Diese positive Einschätzung zum deutschen Immobilienmarkt wie auch die ausgewählten Standorte können sich als falsch erweisen. In diesem Fall reduzieren sich die Einnahmen des Emittenten aus den Anlageobjekten, was zu einer Verringerung der Fähigkeit des Emittenten führen kann, die prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu leisten.

Wie sich eine Reduzierung der Ausschüttungsrendite und eine Reduzierung des Tilgungsgewinns infolge reduzierter Einnahmen aus den Anlageobjekten auf die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen auswirkt, kann der Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 im pessimistischen Szenario entnommen werden. So würden sich die Zinsen und Zusatzzinsen bei der Serie ZweitmarktZins 21-2021 von ca. 43,2 % bei einer Ausschüttungsrendite in Höhe von 5 % p. a. und einem Tilgungsgewinn in Höhe von 3,5 % p. a. auf ca. 33,8 % bei einer Ausschüttungsrendite in Höhe von 4 % p. a. und einem Tilgungsgewinn von 3 % p. a. reduzieren.

Eine Reduzierung des Tilgungsgewinns kann zudem negative Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten zur Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag haben (siehe Ausführungen unter „Liquiditätsrisiko“ auf den Seiten 62 f.).

Emissionsverlauf
Der Kapitalzufluss des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 18-2020, 20-2021, 21-2021 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 hat Einfluss auf die Fähigkeit des Emittenten, Zinsen sowie Zusatzzinsen zu leisten, obwohl bereits mit den ersten Mittelzuflüssen ertragswirksame Investitionen vorgenommen werden können.

Die Emission der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ist in Höhe von insgesamt 15 Mio. EUR geplant. In der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist unterstellt, dass dieser Betrag dem Emittenten bis zum 30.09.2021 zugeflossen ist. Für den Fall, dass das geplante Emissionsvolumen nicht plat-

ziert werden kann, kann sich die Risikostreuung der Anlageobjekte reduzieren. In diesem Fall steigen die Risiken von negativen Entwicklungen bei einem oder mehreren der Anlageobjekte für den Emittenten. Dies kann die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen reduzieren.

Investitionen
In der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird angenommen, dass vom 01.10.2020 bis zum 30.09.2021 ein Betrag in Höhe von 162.360.712 EUR in Anlageobjekte investiert wird. Hiervon entfallen 162.344.054 EUR auf Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission sämtlicher Namensschuldverschreibungs-Serien sowie 16.658 EUR auf die Investition der zum 30.09.2020 gebildeten Rückzahlungsreserve. Sollten die Netto-Einnahmen aus der Emission der Namensschuldverschreibungen der Serien 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 06-2018, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 12-2020, 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 17-2020, 18-2020, 19-2021, 20-2021, 21-2021 und 22-2021 nicht wie geplant bis zum 30.09.2021 in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert werden können, würde der Emittent die Zeichnung der noch in der Platzierung befindlichen Namensschuldverschreibungen vorzeitig schließen. Dies hätte unmittelbar keine Auswirkungen auf die Fähigkeit des Emittenten, die prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu leisten, da die laufenden Ausgaben des Emittenten sich proportional zum Emissionsvolumen verhalten. Durch die vorzeitige Schließung der Platzierung könnte der Emittent die Höhe der zu investierenden Netto-Einnahmen reduzieren und hätte insofern einen geringeren Anlagebedarf in Anlageobjekte.

Gelingt es dem Emittenten nicht, die Zeichnung der noch in der Platzierung befindlichen Namensschuldverschreibungen rechtzeitig zu schließen, könnte der Emittent einen Teil der Netto-Einnahmen aus der Emission der Namensschuldverschreibungen nicht zeitnah investieren. Damit würden sich die geplanten Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten bis zum Zeitpunkt der Vollinvestition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen reduzieren. Gleichzeitig müsste der Emittent auf den Nominalbetrag sämtlicher platzierter Namensschuldverschreibungen Zinsen und Zusatzzinsen bezahlen. Dies würde die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen zumindest bis zum Zeitpunkt der Vollinvestition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen reduzieren.

Recht und Steuern
Änderungen in den Gesetzen können Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich positiv oder negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation des Emittenten auswirken. Auch Änderungen in den Steuergesetzen können Einfluss auf die Fähigkeit des Emittenten nehmen, Zinsen, Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu leisten. So können beispielsweise die Erhöhung oder Senkung von Steuersätzen, sonstige Anpassungen oder die Neueinführung von Steuern eine Veränderung in der Steuerpflicht des Emittenten sowie der Gesellschafter des Emittenten auslösen.

Steuerzahlungen, die auf Ebene des Emittenten anfallen, stellen laufende Ausgaben des Emittenten dar. Darüber hinaus stellen auch Steuerzahlungen der Gesellschafter des Emittenten, die sich aus den ihnen aufgrund ihrer Beteiligung am Emittenten zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse ergeben, laufende Ausgaben des Emittenten dar. Dies ist wie folgt zu begründen:

- Den Gesellschaftern des Emittenten steht gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrages (siehe Seiten 188 f.) ein Recht auf Ausschüttungen in Höhe der Steuerzahlungen zu, die sich aus dem ihnen aufgrund ihrer Beteiligung am Emittenten zugewiesenen steuerlichen Ergebnis ergeben.

- Die Ausschüttung an die Gesellschafter des Emittenten stellt eine laufende Ausgabe des Emittenten dar, da es sich hierbei um einen Liquiditätsabfluss handelt.

- Die laufenden Ausgaben des Emittenten reduzieren die Höhe des Verzinsungsanspruchs (Zinsen und Zusatzzinsen) der Anleger (Gläubiger), da in den Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 eine variable Verzinsung vereinbart ist.

Gemäß Prognoserechnung fallen beim Emittenten sowie bei dessen Gesellschaftern keine Steuerzahlungen an, so dass keine Ausschüttungen an die Gesellschafter des Emittenten erfolgen. Die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen reduziert sich daher um die Höhe der auf Ebene des Emittenten und auf Ebene der Gesellschafter des Emittenten anfallenden und in der Prognose nicht kalkulierten Steuerzahlungen, da diese im Vergleich zur Prognose eine Ausgabenerhöhung darstellen.

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen leer.

Wesentliche Risiken der Vermögensanlage

Der Emittent wird als Investor sämtliche zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausnutzen, um zu attraktiven Konditionen in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte zu investieren. Er beabsichtigt, u. a. von den nach wie vor attraktiven Kursen am Zweitmarkt zu profitieren. Ursachen hierfür sind die geringe Transparenz bei der Kursfindung, unkonkrete Preisvorstellungen sowie persönliche Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger.

Immobilieninvestitionen und damit auch der Erwerb von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sind langfristige und durch die Abhängigkeit der Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen von den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie der Wertentwicklung der Anlageobjekte eine mit Risiken verbundene Vermögensanlage.

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Laufzeit der Namensschuldverschreibungen auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorherzusehen sind und i. d. R. von dem Emittenten nicht beeinflusst werden können. Auch nehmen die Prognosegenauigkeit und die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der prognostizierten Zinsen und Zusatzzinsen mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab.

Interessierte Anleger, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen für Immobilieninvestitionen und beim Erwerb von Namensschuldverschreibungen verfügen, sollten daher die Namensschuldverschreibungen nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater erwerben.

Mit den nachfolgenden Ausführungen sollen dem Anleger (Gläubiger) für seine persönliche Entscheidungsfindung die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken der Vermögensanlage (nachfolgend „Namensschuldverschreibungen“ genannt) transparent gemacht werden, die von der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (nachfolgend „Emittent“ genannt) emittiert werden. Dies geschieht unabhängig davon, ob das Eintreten der Risiken wahrscheinlich oder unwahrscheinlich ist. Die nachfolgend beschriebenen Risiken umfassen lediglich die wesentlichen tatsächlichen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers (Gläubigers) ergeben können. Daher sollte der Anleger (Gläubiger) alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen.

Der überwiegende Teil der nachfolgend beschriebenen Risiken kann Prognose gefährdend sein, d. h. zu einer Verschlechterung des prognostizierten wirtschaftlichen Anlageergebnisses und somit zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an den Anleger (Gläubiger) führen.

Verschiedene Risiken, die für sich alleine betrachtet geringe Auswirkungen haben, können kumulativ auftreten, sich gegenseitig verstärken und damit Anlage gefährdend werden. Im letztgenannten Fall können Entwicklungen eintreten, die von einem Ausfall von Zins- und Zusatzzinszahlungen an den Anleger (Gläubiger) bis zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen können (Totalverlustrisiko).

Die Darstellung der Risikoauswirkungen erfolgt nach dem Schema „Risiko auf Ebene der Anlageobjekte“, „Risiko auf Ebene des Emittenten“ sowie „Risiko auf Ebene des Anlegers (Gläubigers)“. Je nach Stärke der Risikoauswirkungen auf Ebene des Emittenten, ergeben sich unterschiedliche Risikoauswirkungen auf Ebene des Anlegers (Gläubigers). So kann beispielsweise eine geringe Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten lediglich zu einer geringeren Zins- und Zusatzzinszahlung an den Anleger (Gläubiger) führen, während eine starke Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten ggf. bis hin zum Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen kann.

Maximalrisiko

Über den Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers (Gläubigers) bis hin zu dessen Privatinsolvenz. Sofern der Anleger (Gläubiger) den Erwerb der Namensschuldverschreibungen teilweise oder vollständig fremdfinanziert hat, hat er den Kapitaldienst (Zinsen

und Tilgung) für diese Fremdfinanzierung unabhängig von der Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu leisten. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen oder die Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sind vom Anleger (Gläubiger) im Falle fehlender Rückflüsse oder eines Totalverlustes aus seinem sonstigen Vermögen zu begleichen. Der betreffende Anleger (Gläubiger) könnte somit nicht nur sein eingesetztes Kapital verlieren, sondern müsste das zur Finanzierung des Erwerbs der Namensschuldverschreibungen aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Da der Anleger (Gläubiger) lediglich jährlich mit einem Geschäftsbericht z. B. über die Zusammensetzung und Wertenwicklung der Anlageobjekte informiert wird, kann der Anleger (Gläubiger) in Unkenntnis wichtiger Informationen und deren Folgen auf die Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen weitere Vermögensdispositionen treffen und/oder Zahlungsverpflichtungen eingehen, die auch sein sonstiges Vermögen gefährden. So müsste er Zahlungsverpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen und nicht wie erwartet aus Zins- und Zusatzzinszahlungen leisten. Da der Anleger (Gläubiger) kein ordentliches Kündigungsrecht und daher keine Möglichkeit zur Verkürzung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen hat, besteht das Risiko, dass der Anleger (Gläubiger) zur Deckung eines kurzfristigen Kapitalbedarfs nicht auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen zurückgreifen kann, sondern auf sein sonstiges Vermögen zurückgreifen muss. Schließlich kann die Einzahlungsverpflichtung des vereinbarten Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) sowie eine im Insolvenzfall bestehende Rückzahlungspflicht des Anlegers (Gläubigers) für erhaltene Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie für einen bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erhaltenen Kaufpreis sein sonstiges Vermögen gefährden. Alle vorgenannten Fälle könnten zur Privatinsolvenz (maximales Risiko) des Anlegers (Gläubigers) führen.

Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen sollte daher unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Anlegers (Gläubigers) und nur für einen dem Risiko angemessenen Teil seines Vermögens erfolgen.

Es kann keine Gewährleistung dafür übernommen werden, dass die nachfolgend dargestellten Risiken richtig eingeschätzt wurden und mögliche Maßnahmen des Emittenten zur Reduzierung der Risiken ausreichend sind.

Grundsätzlich sind beim Erwerb der Namensschuldverschreibungen neben den immobilienspezifischen Risiken, die Risiken des Emittenten und die Risiken der Namensschuldverschreibungen zu beachten.

Immobilienspezifische Risiken

Sämtliche der nachfolgend beschriebenen immobilienspezifischen Risiken fallen auf Ebene der Anlageobjekte und damit mittelbar auch beim Emittenten an.

Finanzmarkt-, Wirtschafts- und Schuldenkrise, COVID-19-Pandemie

Die ursprünglich aus den USA kommende Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise wurde durch die Vergabe von Immobilienkrediten an bonitätsschwache Kreditnehmer in Verbindung mit fallenden Immobilienpreisen ausgelöst. Hierauf haben die Staaten weltweit mit riesigen Konjunkturprogrammen und die Notenbanken mit einer expansiven Geldpolitik reagiert. Dadurch wurde zwar Schlimmeres verhindert, die Ursachen der Krise, die sich mittlerweile zu einer globalen Schuldenkrise ausgeweitet hat, jedoch nicht oder nur notdürftig beseitigt. Es kann derzeit nicht prognostiziert werden, ob es den Regierungen und den Notenbanken weiterhin gelingen wird, durch Stimulierung der Wirtschaft einen erneuten Ausbruch von Krisen an den Finanzmärkten zu verhindern. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie, die droht, eine weltweite Wirtschaftskrise nach sich zu ziehen. Die Ausmaße dieser Krise können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgesehen werden. Ebenso bleibt abzuwarten, ob ein etwaiger wirtschaftlicher Abschwung in Folge der COVID-19-Pandemie durch zusätzliche Maßnahmen der Regierungen und Notenbanken abgewendet werden kann. Selbst der Zusammenbruch der Finanzmärkte und eine Währungsreform können in der Gesamtschau der vorstehend beschriebenen Entwicklungen der Finanzmarkt-, Wirtschafts- und Schuldenkrise sowie der COVID-19-Pandemie zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund ist ein negativer Effekt auf die Geschäfte und die Geschäftsaussichten des Emittenten nicht auszuschließen. So können beispielsweise eine mangelnde Bereitschaft von Banken zur Verlängerung der i. d. R. von den Zielfonds zur teilweisen Finanzierung der im Eigentum der Zielfonds stehenden Immobilien aufgenommenen Darlehen (Kreditklemme), sinkende Immobilienpreise sowie reduzierte Mieteinnahmen durch Mieterinsolvenzen oder steigende Leerstände bei den Anlageobjekten des Emittenten Ausgabenerhöhungen und Einnahmenausfällen verursachen.

Diese Ausgabenerhöhungen und Einnahmenausfälle müssten entweder durch eine Fremdkapitalaufnahme, aus der Liquiditätsreserve oder durch eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer starken Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Investitionspläne der Anlageobjekte des Emittenten

Kostenerhöhungen oder Einnahmenausfälle können z. B. durch Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, den Ausfall von Vertragspartnern, die Ablehnung bzw. Verzögerung bei der Erteilung noch ausstehender Baugenehmigungen, höhere als kalkulierte Steuerzahlungen sowie eine verzögerte Platzierung des Eigenkapitals entstehen. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass in den Folgejahren weitere, nicht vorhersehbare Erschließungskosten erhoben werden.

Entsprechende Kostenerhöhungen oder Einnahmenausfälle müssten entweder durch eine Fremdkapitalaufnahme, aus der Liquiditätsreserve oder durch eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer starken Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Überwachung Bauqualität

Die Bauqualität hat große Bedeutung für die langfristige Vermietbarkeit einer Immobilie. Beispielsweise können nicht behebbare Baumängel während der Bauphase, ungenügende Mängelbeseitigung und Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen im Rahmen der Bauabnahme sowie fehlende vorausschauende Planung der Instandsetzungsmaßnahmen die Ertragsfähigkeit einer Immobilie erheblich einschränken (Mietminderungen, eingeschränkter Kreis möglicher Mietinteressenten). Außerdem können hohe Aufwendungen für die Behebung der Mängel notwendig werden.

Diese Kosten müssten entweder durch eine Fremdkapitalaufnahme, aus der Liquiditätsreserve oder durch eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer starken Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Mietentwicklung

Insbesondere bei gewerblichen Immobilien handelt es sich häufig um Management- bzw. Spezialimmobilien, bei denen ein schlechtes Management zu einem Misserfolg der Investition führen kann. Bei Einzelhandelsimmobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Konsumentenverhalten nachteilig ändert und sich die Bonität der Mieter oder die Stellung der Immobilien am Markt z. B. durch die spekulative Errichtung von Neubauten, eine steigende Anzahl von Wettbewerbern, Konkurrenten mit besserem Know-how und/oder Veränderungen durch das Internet verschlechtern kann. Bei Bürogebäuden können sich verändernde Arbeitsplatzstrukturen und Kommunikationstechniken sowie die Möglichkeit der Einschränkung des Individualverkehrs nachteilig auf die Mieternachfrage und das Mietniveau auswirken. Dieselben Wirkungen können bei Logistikimmobilien der Trend zu einem Konzentrationsprozess unter Logistikanbietern aufgrund steigender Transportkosten und/oder der Trend zu größeren Hallen und/oder die Auflösung von regionalen Lagern zugunsten von kostengünstigeren Zentrallagern haben.

Die Nachvermietung kann sich insbesondere dann als schwierig erweisen, wenn speziell auf die heutigen Bedürfnisse des Nutzers zugeschnittene Mietflächen oder Mietflächen mit einer eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit nicht mehr den Bedürfnissen eines Nachmieters entsprechen. In den genannten Fällen haben die Konkurrenzsituation der Immobilien und die Anforderungen des Marktes z. B. an energetische Standards eine besondere Bedeutung für die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen.

Die langfristige Mietentwicklung ist aufgrund zahlreicher Unsicherheitsfaktoren nur schwer vorhersehbar. Dies gilt insbesondere bei durch „sale-and-lease-back“ (Verkauf und Rückmietung) mit u. U. überhöhten Mietansätzen erworbenen Immobilien, bei nur kurzfristigen Mietverträgen sowie bei einer vorzeitigen Beendigung der Mietverträge aufgrund eines vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechts oder aus wichtigem Grund. Bei den abgeschlossenen Mietverträgen kann es bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Mieter bzw. bei der Anschlussvermietung oder der Nicht-Ausübung von Mietverlängerungsoptionen zu Mietausfällen, Leerständen, schlechteren Mietmodalitäten sowie zusätzli-

chen Aufwendungen für den Umbau, die Modernisierung oder zur Anpassung an die Wettbewerbssituation kommen. So stehen die Immobilien bei einer Nachvermietung als gebrauchte Immobilien in Konkurrenz zu Neubauten, so dass entsprechende Abschläge bei der Miethöhe möglich sind. Darüber hinaus ist die Höhe der Mieteinnahmen abhängig von der Mietentwicklung und dem Vermietungsstand.

Für den Fall, dass die Mietobjekte ganz oder teilweise untergehen, ganz oder teilweise zerstört werden, die Nutzung langfristig ausgeschlossen ist oder notwendige Umnutzungen nicht genehmigt werden bzw. wirtschaftlich nicht realisierbar sind und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, können die Mieter die Miete entsprechend mindern bzw. ist eine Vermietung nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr möglich.

Die in den umlagefähigen Nebenkosten enthaltenen kommunalen Gebühren sowie die Kosten für Heizung, Klimatisierung und Strom hatten in den letzten Jahren einen überproportionalen Anstieg zu verzeichnen. Sollte sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen, könnte das Mietsteigerungspotential begrenzt werden, wenn die „Warmmiete" das von den Mietern akzeptierte Niveau überschreitet.

Geringere als kalkulierte Mieteinnahmen bzw. zusätzliche Aufwendungen müssen entweder durch eine Fremdkapitalaufnahme, aus der Liquiditätsreserve oder durch eine Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Für den Fall, dass der Kapitaldienst durch die Anlageobjekte nur zum Teil erbracht wird, können die Immobilien von den finanzierenden Kreditinstituten zwangsweise verwertet werden. Dies kann zu einer starken Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten führen. Das Eintreten eines oder mehrerer dieser Risiken kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Inflationsrate

Es kann grundsätzlich nicht davon ausgegangen werden, dass zwischen der Inflationsrate und der Mietentwicklung ein allgemeiner Zusammenhang besteht. Die Inflationsrate hat aber durch die bei Gewerbeimmobilien i. d. R. vertraglich vereinbarte Indexierung der Mieten während der Mietlaufzeit Auswirkungen auf die Höhe der Mieteinnahmen und Ausgaben sowie ggf. auf die erzielbaren Veräußerungserlöse der Immobilien. Eine niedrigere Inflation hat langsamer steigende Mieteinnahmen während der Mietlaufzeit und Ausgaben und damit tendenziell niedrigere Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten zur Folge. Eine geringe Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer geringen Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Instandhaltung

Bei Immobilien fallen regelmäßig Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen an. Nach Auslaufen der Gewährleistungsfristen steigen die Aufwendungen mit zunehmendem Alter der Immobilien.

Auch bei einer bedarfs- und nutzungsgerechten Struktur und guter Ausstattungsqualität von Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Aufwendungen z. B. für energetische Sanierungen, Werterhaltungsmaßnahmen wegen technischen Fortschritts, Wettbewerbsanpassungen bei Veränderungen im Konsumentenverhalten und Revitalisierungen bei Neuvermietungen anfallen.

Ein derartiger Investitionsbedarf müsste entweder durch eine Fremdkapitalaufnahme, aus der Liquiditätsreserve oder durch eine geringe Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Eine geringe Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer geringen Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Wertentwicklung der Immobilien

Die Wertentwicklung einer Immobilie ist nur schwer vorherzusagen. Die zukünftige Entwicklung wird insbesondere bestimmt durch die tatsächlichen Mieteinnahmen, die Alterung der Immobilie, die Standortauswahl und Standortentwicklung, die Verkehrsanbindung, alternative Nutzungsmöglichkeiten, die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, die Leistungsfähigkeit der Objektverwaltung, die Baupreisentwicklung sowie die mögliche Änderung von Steuergesetzen (z. B. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen, steigende Grunderwerbsteuer). Auch die Laufzeit der Mietverträge zum Zeitpunkt der Objektveräußerung hat einen großen Einfluss auf die Höhe des Verkaufserlöses.

Es besteht das Risiko, dass der bei der Festlegung der Konditionen, zu denen in Anlageobjekte investiert wird, zugrunde gelegte Wert der jeweiligen Immobilie zu hoch bzw. nicht nachhaltig erzielbar ist. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten die langfristigen Folgen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise

unterschätzen oder die Immobilienpreise durch die Neubewertung der Kreditrisiken zurückgehen. In diesem Fall sind Wertverluste auch über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum nicht auszuschließen. Dieses Risiko wird dadurch erhöht, dass die Kaufpreisermittlung anhand des Verkaufsprospektes und/oder von Unterlagen erfolgt, die i. d. R. lediglich wesentliche Angaben zur Vermietung, Finanzierungsstruktur, Liquiditätssituation, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen und zur steuerlichen Situation beinhalten und nicht durch Objektbesichtigungen, Gutachter oder Marktuntersuchungen unterlegt ist.

Für gewerbliche Immobilien besteht das Risiko, dass sich bei einer rückläufigen Marktsituation insbesondere für Immobilien mit hohem Verkaufsvolumen eingeschränkte Veräußerungsmöglichkeiten ergeben bzw. kein Investor gefunden werden kann. Bei einer Aufteilung von gewerblichen Großimmobilien in Teileigentum sind Preisabschläge zu erwarten.

Bei Staffelmietverträgen und bei teilindexierten Mietverträgen sind die Wertzuwachschancen insbesondere bei hohen Inflationsraten begrenzt.

Das Eintreten eines oder mehrerer dieser Risiken hätte eine geringere als kalkulierte Wertentwicklung der Immobilien und damit einen geringeren Wert der Anlageobjekte zur Folge. Dies kann zu einer starken Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten und damit zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Altlasten

Unter Altlast versteht man eine kontaminierte (Grundstücks-) Fläche, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können.

Bestehende Kontaminationen müssen sachgerecht entfernt und beseitigt werden. Verpflichtet hierzu ist – nach dem Verursacherprinzip – derjenige, der die Verunreinigung herbeigeführt hat. Der Verursacher haftet für die Beseitigung und kann hierfür in Anspruch genommen werden, d. h. er ist sanierungsverpflichtet.

In gleicher Weise sanierungsverpflichtet ist der Eigentümer der Liegenschaft (Zielfonds). Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer von den Bodenkontaminationen etwas wusste oder hätte wissen können. Nach den Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt dies einheitlich für das gesamte Bundesgebiet.

Das BBodSchG sieht weiter eine gesamtschuldnerische Haftung verschiedener Sanierungsverpflichteter (beispielsweise der Verursacher und der Eigentümer) vor. Im Innenverhältnis hängt die Kostenquote hierbei grundsätzlich von den Verursachungsbeiträgen bzw. den vertraglichen Vereinbarungen der Beteiligten ab.

Unerwartete Ausgaben aufgrund von Altlasten müssten entweder durch eine Fremdkapitalaufnahme, aus der Liquiditätsreserve oder durch eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer starken Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Risiken des Emittenten

Portfoliozusammensetzung

Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) haben bis zum 18.07.2021 Beteiligungen an Zielfonds sowie Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds für einen Gesamtbetrag (inkl. Erwerbsnebenkosten) von ca. 336,02 Mio. EUR erworben. Der insgesamt aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 in Anlageobjekte zu investierende Betrag wird bis zu 13,62 Mio. EUR betragen (bei Erhöhung des Gesamtbetrages auf 30.000.000 EUR: bis zu ca. 27,24 Mio. EUR). Der zu investierende Betrag in Höhe von 13,62 Mio. EUR bzw. bis zu 27,24 Mio. EUR wird sich nach den derzeitigen Planungen durch die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte im laufenden Geschäftsjahr und in den Folgejahren weiter erhöhen. Aktuell werden eine Publikumstranche der Serie ZweitmarktZins 14-2020 mit einem Emissionskapital von maximal 30 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 20.000 EUR zzgl. 3 % Agio (1 % Agio bei einer Zeichnungssumme von 200.000 EUR), eine Publikumstranche der Serie ZweitmarktZins 15-2020 mit einem Emissionskapital von maximal 50 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 5.000 EUR zzgl. 5 %

Agio, eine Privatplatzierung der Serie ZweitmarktZins 16-2020 exklusiv mit einem Emissionskapital von maximal 10 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 200.000 EUR zzgl. 0 % Agio, eine Privatplatzierung der Serie StiftungsZins 17-2020 mit einem Emissionskapital von maximal 30 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 200.000 EUR zzgl. 2 % Agio (1,5 % Agio bei einer Zeichnungssumme von 500.000 EUR bzw. 1 % Agio bei einer Zeichnungssumme von 1.000.000 EUR), eine Publikumstranche der Serie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021 mit einem Emissionskapital von maximal 45 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 20.000 EUR zzgl. 5 % Agio (3 % Agio bei einer Zeichnungssumme ab 200.000 EUR) sowie eine Privatplatzierung der Serie ZweitmarktZins 22-2021 mit einem Emissionskapital von maximal 20 Mio. EUR zzgl. 3 % Agio (Anzahl der Namensschuldverschreibungen maximal 20) zur Zeichnung angeboten. In Kürze soll eine Publikumstranche der Serie ZweitmarktZins 20-2021 mit einem Emissionskapital von maximal 25 Mio. EUR und einer Mindestzeichnungssumme von 5.000 EUR zzgl. 5 % Agio zur Zeichnung angeboten werden. Durch die zukünftige Investition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen kann sich der betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte verändern.

Hieraus können sich für die Anleger (Gläubiger) spezifische Risiken ergeben. So können sich die Anleger (Gläubiger) vor dem Erwerb der Namensschuldverschreibungen kein abschließendes Bild von den Investitionen des Emittenten machen, da der endgültige betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte noch nicht feststeht. Zudem sind die im Zeitpunkt des Erwerbs der Namensschuldverschreibungen erfolgten Investitionen nicht vollumfänglich bekannt, da der Verkaufsprospekt nicht laufend, sondern nur durch ggf. erforderliche Nachträge zum Verkaufsprospekt, aktualisiert wird. Die Anleger (Gläubiger) haben auch keine Einflussnahmemöglichkeiten auf den betragsmäßigen, quotalen Anteil der Anlageobjekte am Portfolio des Emittenten, müssen jedoch die wirtschaftlichen Risiken tragen.

Da der endgültige betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte noch nicht feststeht, besteht ein besonderes Prognoserisiko. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine ausgewogene Risikostreuung und die erwarteten Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten nicht erreicht werden. So besteht z. B. immer dann ein erhöhtes Ausfallrisiko, wenn sich die Investitionen des Emittenten auf wenige Anbieter von Anlageobjekten konzentrieren, bei den Immobilien der Anlageobjekte keine gleichmäßige Verteilung der Nutzungsarten gegeben ist, Spezialimmobilien oder Großimmobilien den Schwerpunkt bilden oder sich die Immobilienstandorte in wenigen Regionen ballen. Die Einschränkung der zukünftigen Investitionen des Emittenten auf die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erworbenen 306 Zielfonds können auch dafür verantwortlich sein, dass der Emittent mangels attraktiver Konditionen zur Investition in diese 306 Zielfonds nicht rechtzeitig und/oder nicht in dem geplanten Umfang in Anlageobjekte investieren kann.

Das Eintreten eines oder mehrerer dieser Risiken hätte niedrigere Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten zur Folge. Eine geringe Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer geringen Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Auch während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen werden keine laufenden, ständig aktualisierten Informationen wie z. B. zur Zusammensetzung oder zur Wertentwicklung der Anlageobjekte veröffentlicht, sondern lediglich jährliche Geschäftsberichte an die Anleger (Gläubiger) versendet. Daher besteht das Risiko, dass der Anleger (Gläubiger) keine oder erst verspätet Kenntnis von wichtigen Entwicklungen der Anlageobjekte und deren Folgen auf die Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) erhält. Damit besteht das Risiko, dass der Anleger (Gläubiger) in Unkenntnis wichtiger Informationen weitere Vermögensdispositionen trifft und/oder Zahlungsverpflichtungen eingeht, die er bei Kenntnis über die reduzierten Zins- und Zusatzzinszahlungen nicht getroffen hätte. Dies hat für den Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass er seine Zahlungsverpflichtungen nicht wie erwartet aus Zins- und Zusatzzinszahlungen, sondern aus seinem sonstigen Vermögen leisten muss. Dadurch kann sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten.

Entwicklung der laufenden Einnahmen des Emittenten

Die Entwicklung der laufenden Einnahmen des Emittenten ist abhängig von der Möglichkeit des Emittenten, zum kalkulierten Zeitpunkt das geplante Volumen in solche Anlageobjekte zu investieren, die in der Lage sind, die kalkulierten Zahlungen an den Emittenten zu leisten. Diese Voraussetzungen müssen über die gesamte Laufzeit der Namensschuldverschreibungen erfüllt sein, da der Emittent beabsichtigt, parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeich-

nung anzubieten und die Netto-Einnahmen aus diesen Emissionen in Anlageobjekte zu investieren.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Zusammensetzung der vom Emittenten getätigten Investitionen in Anlageobjekte als falsch herausstellen, Anlageobjekte nicht zum kalkulierten Zeitpunkt in dem geplanten Volumen getätigt werden können oder die Annahmen zu den kalkulierten Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten sich als zu optimistisch erweisen. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn sich die Rahmenbedingungen an den Kapital- und Immobilienmärkten verschlechtern, die Nachfrage am Zweitmarkt zu steigenden Kursen führt oder sich die derzeitige geringe Transparenz bei der Kursermittlung z. B. durch eine steigende Internetnutzung erhöht.

Das Eintreten eines oder mehrerer dieser Risiken hätte geringere als kalkulierte laufende Einnahmen des Emittenten zur Folge. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Entwicklung der laufenden Ausgaben des Emittenten

Die laufenden Ausgaben des Emittenten z. B. für Steuerberatung, die Jahresabschlussprüfung, Steuerzahlungen sowie für die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer sind geschätzt. Höhere Ausgaben als kalkuliert können zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Die Vergütungen beispielsweise für den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten entstehen aufgrund der mehrstöckigen Struktur auf Ebene des Emittenten und auf Ebene der Anlageobjekte sowie ggf. auch auf Ebene weiterer Zwischen- und Untergesellschaften. Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) sind daher erst nach Ausgleich dieser Kosten möglich. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Wertentwicklung der Anlageobjekte

Die Wertentwicklung der Anlageobjekte ab dem jeweiligen Investitionszeitpunkt ist nur schwer prognostizierbar. Sie wird im Wesentlichen bestimmt sein von der Zusammensetzung des Portfolios der Anlageobjekte des Emittenten, von der Entwicklung der Immobilienpreise, von dem durch Entschuldung der Anlageobjekte entstehenden Tilgungsgewinn sowie von der zukünftigen Ertragskraft der Anlageobjekte des Emittenten. Es besteht insbesondere das Risiko, dass zukünftige Investitionen zu veränderten Marktbedingungen die Wertentwicklung der Anlageobjekte negativ beeinflussen, da der Emittent beabsichtigt, parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung anzubieten und die Netto-Einnahmen aus diesen Emissionen in Anlageobjekte zu investieren.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Ankaufskurse, die der Emittent für die Investition in die Anlageobjekte bezahlt, zu hoch bzw. nicht nachhaltig erzielbar sind. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten die langfristigen Folgen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise unterschätzen, die Immobilienpreise durch die Neubewertung der Kreditrisiken zurückgehen, das Volumen verkaufswilliger Anleger im Verhältnis zum Anlagebedarf des Emittenten zu niedrig ist, die bei der Kaufpreisermittlung herangezogenen Kurse an der führenden Zweitmarkt-Handelsplattform zu hoch sind (Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten) oder die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten aufgrund der vereinbarten Vergütungsregelung aus Interessenskonflikten zu hohe Kurse bezahlen. In diesem Fall sind Wertverluste auch über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum und/oder eine Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021, sofern der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen dieser Serie nicht 105 % des Nominalbetrages erreicht, nicht auszuschließen.

Dieses Risiko wird dadurch erhöht, dass die Kaufpreisermittlung anhand des Verkaufsprospektes und/oder von Unterlagen erfolgt, die i. d. R. lediglich Angaben zur Vermietung, Finanzierungsstruktur, Liquiditätssituation, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen und zur steuerlichen Situation beinhalten und nicht durch Objektbesichtigungen, Gutachten oder Marktuntersuchungen unterlegt ist.

Für die Anlageobjekte des Emittenten besteht das Risiko, dass es trotz eines grundsätzlich funktionierenden Zweitmarktes für die konkreten vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte keine Veräußerungsmöglichkeit gibt und daher kein Erwerber gefunden bzw. kein angemessener Verkaufserlös erzielt werden kann. Dieses Risiko kann insbesondere für die Namensschuldverschreibungen relevant werden, deren Fälligkeitszeitpunkt zuletzt erfolgt.

Die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten des Emittenten in der Investitionsphase wie z. B. das vereinbarte Agio sowie zusätzlich kalkulierte Vertriebsprovisionen, die Provisionen des Komplementärs für die Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte sowie Konzeptionsgebühren müssen zunächst durch Wertzuwächse der vom Emittenten getätigten Investi-

tionen in Anlageobjekte ausgeglichen werden, ehe bei der Liquidation oder beim Verkauf der Anlageobjekte Veräußerungsgewinne entstehen.

Können die prognostizierten Wertentwicklungen der Anlageobjekte des Emittenten nicht erzielt werden, kann dies neben einer Verlängerung der Laufzeit zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Einsatz von Fremdkapital durch den Emittenten und die Zielfonds

Der Gesellschaftsvertrag des Emittenten und die Anleihebedingungen sehen vor, dass gegenüber den vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen vorrangiges Fremdkapital nur zur Finanzierung von Investitionen in Anlageobjekte für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag einschließlich der Zahlung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Zinsen und Zusatzzinsen aufgenommen werden kann.

Es besteht das grundsätzliche Risiko, dass der Emittent Ansprüche aus vorrangigem Fremdkapital nicht erfüllen kann. In diesem Fall wäre der Emittent u. U. gezwungen, Anlageobjekte auch unter dem nachhaltigen Wert mit Verlust zu veräußern. Auch eine Insolvenz des Emittenten ist nicht auszuschließen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Auch die vom Emittenten, den 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) erworbenen Zielfonds haben i. d. R. Darlehen aufgenommen. Demnach wurde der Erwerb der im Eigentum der Zielfonds stehenden Immobilien i. d. R. sowohl durch Eigenkapital als auch durch Fremdkapital in Form von Darlehen finanziert.

Die Möglichkeit der Zielfonds, Fremdkapital aufzunehmen oder bestehende Finanzierungen zu verlängern, hat sich infolge der Finanzmarktkrise verschlechtert. Dies gilt auch im Falle einer positiven Entwicklung der von den Zielfonds gehaltenen Immobilien. Sollten die Zielfonds z. B. vereinbarte Finanzkennzahlen nicht einhalten können, bei Kreditprolongationen geforderte Kreditsicherheiten nicht stellen, gestiegene Kreditzinsen und/oder erhöhte Tilgungsraten nicht bedienen können, so sind die finanzierenden Banken zur Verwertung der finanzierten Immobilien berechtigt. In einem solchen Fall ist es unwahrscheinlich, dass die Immobilien zu einem angemessenen Preis veräußert werden können.

Zahlungen der Zielfonds an die finanzierenden Banken gehen Zahlungen an den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) vor.

Höher als kalkulierte Zinsen und/oder Tilgungen, die Notwendigkeit zur Stellung weiterer Sicherheiten und die Verwertung finanzierter Immobilien durch die finanzierenden Banken der Zielfonds können die Zahlungen der Zielfonds an den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) stark reduzieren. Eine starke Reduzierung der Zahlungen der Zielfonds an den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) könnte zu einer starken Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Währungsrisiken

Es ist nicht auszuschließen, dass die Fremdfinanzierung auf Ebene der Anlageobjekte ganz oder teilweise in Fremdwährungen wie z. B. in Schweizer Franken oder Japanischen Yen erfolgt. Der Kapitaldienst (Zinsen, Tilgung) ist daher ganz oder teilweise in der jeweiligen ausländischen Währung zu erbringen. Die Zins- und Tilgungszahlungen sind i. d. R. nicht kursgesichert.

Da die Anlageobjekte i. d. R. Einnahmen in Euro erzielen, tragen sie bei einer Währungsaufwertung der jeweiligen ausländischen Währung gegenüber dem Euro ein Währungsrisiko in Höhe der Differenz zwischen dem zum Zeitpunkt der Zahlung jeweils gültigen Wechselkurs und dem ursprünglichen Umtauschkurs.

Die Prognose von Währungsentwicklungen ist ausgesprochen schwierig. Ein höherer Aufwand müsste entweder aus der Liquiditätsreserve oder durch eine Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Eine geringe Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer geringen Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Die finanzierenden Banken lassen sich für den Fall einer Währungsaufwertung um 10 % i. d. R. das Recht einräumen, weitere Grundschulden, sonstige zusätzliche Sicherheiten und/oder zusätzliche Tilgungen einzufordern. Dieses Szenario ist aufgrund der hohen Volatilitäten am Währungsmarkt durchaus wahrscheinlich. Ist das jeweilige Anlageobjekt nicht in der Lage, weitere Grundschulden oder sonstige Sicherheiten zu stellen, kann die finanzierende Bank u. U. die Währungspositionen sofort oder zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung und damit zu einem für das jeweilige Anlageobjekt möglicherweise ungünstigen Zeitpunkt glattstellen. Dies kann auch bei einer sonst positiven wirtschaftlichen Entwicklung des jeweiligen Anlageobjekts die Höhe der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten reduzieren und/oder unmöglich machen. Eine geringe Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer geringen Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Cash-Management

Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) werden zur Optimierung der aus der Anlage der kurzfristig nicht benötigten Bodensatzliquidität (z. B. unterjährig zufließende Ausschüttungen aus Zielfonds, Zinseinnahmen etc.) erzielbaren Zinseinnahmen am Cash-Management der asuco-Unternehmensgruppe und der von ihr gemanagten Fondsgesellschaften teilnehmen. Im Rahmen des Cash-Managements stellen der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) anderen am Cash-Management teilnehmenden Gesellschaften gegen Sicherheitenstellung täglich fällige Gelder zur Verfügung.

Bei Ausfall einer der kapitalaufnehmenden Gesellschaften sind sowohl die Rückzahlung der Kapitalanlagen als auch die Zinsgutschriften nicht sichergestellt, da hierfür ausschließlich die kapitalaufnehmende Gesellschaft haftet.

Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Gesellschafterversammlung

Beschlüsse bei den Anlageobjekten des Emittenten bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Lediglich Beschlüsse wie z. B. die Änderung des Gesellschaftsvertrages oder die Auflösung der Anlageobjekte bedürfen i. d. R. der Zustimmung von 75 % der abgegebenen Stimmen. Aufgrund der Mehrheitserfordernisse besteht das Risiko, dass der Emittent, der i. d. R. nur Minderheitsbeteiligungen an den Anlageobjekten hält, seine Interessen bei den Anlageobjekten nicht durchsetzen kann.

Es können daher Beschlüsse gefasst werden, die auch vom Emittenten mitgetragen werden müssen, obwohl er nicht zugestimmt hat. Für den Emittenten günstige Beschlüsse können u. U. nicht durchgesetzt werden, wenn diese der Zustimmung des Komplementärs des jeweiligen Anlageobjekts bedürfen und der jeweilige Komplementär nicht zustimmt.

Die sich hieraus ergebenden Risiken können negative Auswirkungen auf die Höhe der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten haben. Eine geringe Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer geringen Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Haftung des Emittenten

Der Emittent, der bei einem Zielfonds i. d. R. als Kommanditist beigetreten ist, haftet gegenüber den Gläubigern des jeweiligen Zielfonds in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Diese Haftung erlischt zwar, wenn ein Kommanditist den Zeichnungsbetrag geleistet hat. Sie lebt allerdings wieder auf, sofern der Kommanditist Ausschüttungen (Entnahmen) vornimmt, die sein handelsrechtliches Kapitalkonto unter den Betrag seiner Haftsumme reduzieren. Somit können Ausschüttungen (Entnahmen) von liquiden Mitteln, die den handelsrechtlichen Gewinn des jeweiligen Zielfonds übersteigen, zu einem Wiederaufleben der Haftung des Kommanditisten in Höhe der Haftsumme führen.

Daneben besteht das Risiko, dass der Emittent als Kommanditist auch noch nach seinem Ausscheiden aus dem jeweiligen Zielfonds oder nach Auflösung des jeweiligen Zielfonds bis zur Höhe der

Haftsumme für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten haftet. Die Haftung erlischt spätestens fünf Jahre nach Ausscheiden bzw. fünf Jahre nach Eintragung der Auflösung des jeweiligen Zielfonds in das Handelsregister bzw., wenn die Ansprüche erst nach der Eintragung fällig werden, fünf Jahre nach Fälligwerden der Ansprüche.

Es besteht daher das Risiko, dass der Emittent für Ausschüttungen aus den Zielfonds haftet, die nicht er, sondern der ehemalige Verkäufer der Beteiligung erhalten hat.

Um eine Haftungsinanspruchnahme zu begleichen, muss der Emittent über Liquidität in entsprechender Höhe verfügen. Sollte der Emittent eine Haftungsinanspruchnahme nicht aus einer etwaig vorhandenen Bodensatzliquidität (z. B. unterjährig zufließende Ausschüttungen aus Zielfonds, Zinseinnahmen etc.) bedienen können, ist er gezwungen, zur Beschaffung dieser Liquidität Fremdkapital aufzunehmen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Vertragspartner

Der Emittent und die Anlageobjekte des Emittenten tragen das Risiko, dass sich nicht alle Vertragspartner immer vertragsgemäß verhalten und die Erfüllung berechtigter Ansprüche in unberechtigter Weise verweigern. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass vertragliche Regelungen von verschiedenen Vertragsparteien unterschiedlich ausgelegt werden. Daher können der Emittent und/oder die jeweiligen Anlageobjekte u. U. erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven gerichtlichen Verfahrens berechtigte Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern geltend machen. Aber auch nach einer obsiegenden rechtskräftigen Entscheidung des Gerichts ist nicht sichergestellt, dass die Ansprüche tatsächlich durchgesetzt werden können, da der Vertragspartner insolvent oder auf sonstige Weise vermögenslos geworden sein kann.

Der Emittent und die Anlageobjekte des Emittenten tragen daher grundsätzlich auch die Bonitätsrisiken ihrer Vertragspartner wie z. B. der Verkäufer, der Mieter oder Unternehmen mit Gewährleistungspflichten. Die Beurteilung der sich hieraus ergebenden Risiken wird dadurch erschwert, dass häufig keine oder nur Daten und Angaben Dritter vorliegen.

Hierdurch ausgelöste geringere Einnahmen bzw. höhere Ausgaben müssten entweder durch eine Fremdkapitalaufnahme, aus der Liquiditätsreserve oder durch eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer starken Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Aussagen und Angaben Dritter

Der Prospektverantwortliche und die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten sowie der Anlageobjekte des Emittenten sind bei ihren Entscheidungen wie z. B. Festlegung der Konditionen, zu denen in Anlageobjekte investiert wird, häufig auf die Angaben und Aussagen Dritter angewiesen, die u. U. auf deren subjektiven Einschätzungen und/oder subjektiven Bewertungen basieren. Solche Angaben und Aussagen können nur auf Plausibilität geprüft werden. Es besteht daher das Risiko, dass diese inhaltlich nicht richtig sind, etwa, weil sie von falschen Grundannahmen ausgehen oder aber falsche Schlüsse daraus gezogen werden. Insofern ist bei den getroffenen Entscheidungen zu berücksichtigen, dass diesen sehr persönliche Einschätzungen und Wertungen zugrunde liegen können.

Die sich hieraus ergebenden Risiken können negative Auswirkungen auf die Höhe der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten haben. Eine geringe Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer geringen Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Risiken der Namensschuldverschreibungen

Platzierungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Emissionskapital in Höhe von 15 Mio. EUR nicht bis spätestens 12 Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht platziert werden kann. So sind die Anleger aufgrund der Auswirkungen der Finanzmarktkrise z. B. auf die Konjunktur und die Sicherheit des Arbeitsplatzes in hohem Maße verunsichert. Dies hat seit Jahren zu einem starken Rückgang der Nachfrage nach Vermögensanlagen geführt, die nach dem Vermögensanlagengesetz geregelt sind. Eine Platzierungsgarantie für das geplante Emissionskapital wurde nicht abgegeben.

Für den Fall, dass das geplante Emissionskapital nicht platziert werden kann, kann sich die Risikostreuung der Anlageobjekte reduzieren. In diesem Fall steigen die Risiken von negativen

Entwicklungen bei einem oder mehreren der Anlageobjekte für den Emittenten. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Insolvenz des Emittenten sowie der 100%igen Tochtergesellschaften

Die Anleger (Gläubiger) tragen das Risiko der Insolvenz des Emittenten. Die Ansprüche der Anleger (Gläubiger) gegenüber dem Emittenten auf Zinsen und Zusatzzinsen und auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag sind nicht gesichert und im Falle der Insolvenz des Emittenten gegenüber sämtlichen Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten i. S. d. § 39 (1) Nr. 5 InsO (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern und gleichrangigen Gläubigern i. S. d. Anleihebedingungen) nachrangig.

Ansprüche der Anleger (Gläubiger) werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der gegenüber den Anlegern (Gläubigern) vorrangigen Gläubiger beglichen wurden. Eine Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag an den Anleger (Gläubiger) kann auch nicht vor, sondern nur gleichrangig mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter des Emittenten verlangt werden Ist der Emittent insolvent und reicht das Vermögen des Emittenten nicht aus, um nach Bedienung der Ansprüche der gegenüber den Anlegern (Gläubigern) vorrangigen Gläubiger auch sämtliche Ansprüche der Anleger (Gläubiger) sowie der Gesellschafter des Emittenten auf Einlagenrückgewähr in voller Höhe zu erfüllen, werden die Ansprüche der Anleger (Gläubiger) sowie der Gesellschafter des Emittenten im gleichen Verhältnis bedient. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen. Bei einer Insolvenz des Emittenten kann der Insolvenzverwalter unter bestimmten Umständen bereits geleistete Zahlungen vom Anleger (Gläubiger) zurückfordern. Die u. U. bestehende Rückzahlungspflicht des Anlegers (Gläubigers) für in den vergangenen Jahren erhaltene Zins- und Zusatzzinszahlungen muss der Anleger (Gläubiger) aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch kann sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten. Auch bei einer Insolvenz der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten kann der Insolvenzverwalter unter bestimmten Umständen bereits geleistete Zahlungen vom Anleger (Gläubiger) zurückfordern. Die u. U. bestehende Rückzahlungspflicht des Anlegers (Gläubigers) für einen bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erhaltenen Kaufpreis muss der Anleger (Gläubiger) aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch kann sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten.

Liquiditätsrisiko

Die Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag sind davon abhängig, dass dem Emittenten zur Erfüllung seiner Verpflichtungen ausreichend Liquidität zur Verfügung steht. Insbesondere die Aufbringung der notwendigen Liquidität für die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag steht über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlage noch nicht fest. Allgemein soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus einer gebildeten Rückzahlungsreserve, durch die Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit des Emittenten, durch die teilweise Veräußerung von Anlageobjekten und/oder durch die Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen sowie durch die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital erfolgen. Ist die Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen möglich, ist dies aus Sicht des Anbieters und Prospektverantwortlichen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die wirtschaftlich zu priorisierende Möglichkeit zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche. Sollte die Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen nicht in dem erforderlichen Umfang möglich sein oder der Emittent darauf verzichten, hätte jede der vorstehend dargestellten alternativen Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche für den Emittenten Nachteile. So hätte eine ganz oder teilweise Verwendung der Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit zur Folge, dass sich die Zins- und Zusatzzinszahlungen aller anderen Serien der Namensschuldverschreibungen für das jeweilige Geschäftsjahr reduzieren oder ganz entfallen und erst in den folgenden Geschäftsjahren nachgezahlt werden könnten. Bei einer Veräußerung von Anlageobjekten und anschließender Reinvestition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission weiterer Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten, möglicherweise in zuvor veräußerte Anlageobjekte, würden unnötigerweise Veräußerungs- und Erwerbsnebenkosten entstehen. Die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital würde zusätzliche Aufwendungen auslösen und durch die gemäß § 15 (4) der Anleihebedingungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 über 5 Jahre zu erfolgende Tilgung die Zins- und Zusatzzinszahlungen aller anderen Serien der Namensschuldverschreibungen reduzieren.

Die benötigte Liquidität würde insbesondere dann fehlen, wenn die Liquidität für gegenüber den Namensschuldverschreibungen vorrangige Gläubiger benötigt wird, die zur Erfüllung fälliger Verpflichtungen notwendige Liquidität zweckwidrig z. B. durch lang-

fristige Investition in Anlageobjekte verwendet wurde, die Liquiditätsplanung geringer als geplante Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten, Zahlungsausfälle Dritter oder unerwartete Ausgaben des Emittenten nicht berücksichtigt hat oder sonstige Situationen eintreten, die die Liquidität des Emittenten binden.

Das Liquiditätsrisiko des Emittenten besteht daher darin, dass er seine Zahlungsverpflichtungen nicht, nicht uneingeschränkt oder nicht rechtzeitig erfüllen kann.

Sofern die Liquidität des Emittenten nach vollständiger Erfüllung der Verzinsungsansprüche sämtlicher Anleger (Gläubiger) nicht ausreicht, Rückzahlungsansprüche sämtlicher Anleger (Gläubiger) fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zu erfüllen, ergeben sich die unter „Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)“ auf den Seiten 63 ff. dargestellten Auswirkungen und die Rückzahlung für alle fälligen Namensschuldverschreibungen muss im gleichen Verhältnis erfolgen.

Bei Eintreten eines der vorstehend genannten Risiken können die Ansprüche der Anleger (Gläubiger) nur teilweise befriedigt werden, da die Namensschuldverschreibungen unbesichert sind und damit keine verwertbaren Sicherheiten zur Verfügung stehen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sind zur Erfüllung der Kaufpreisansprüche bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten durch den Anleger (Gläubiger) auf eine Erhöhung des Gesellschafterdarlehens des Emittenten angewiesen. Für den Fall, dass dem Emittenten keine ausreichenden Netto-Einnahmen aus der Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten zur Verfügung stehen, um das Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten in Höhe der fälligen Kaufpreisansprüche sämtlicher Anleger (Gläubiger) aufzustocken, können die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten die Kaufpreisansprüche nicht vollständig erfüllen. Dies kann für den Anleger (Gläubiger) zu einem teilweisen Verlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen

Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)

Der Anleger (Gläubiger) tritt gemäß § 39 (2) InsO im Falle einer Insolvenz des Emittenten mit seinen Ansprüchen auf Rückzahlung und Verzinsung in Höhe der jeweils aktuellen Valutierung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 einschließlich etwaiger Kosten und Zinsen (im Folgenden „Nachrangforderung“ genannt) im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten i. S. d. § 39 (1) Nr. 5 InsO (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern und gleichrangigen Gläubigern) zurück (Nachrang). Andere Rangrücktrittsgläubiger sind sämtliche Gläubiger des Emittenten, die ebenso wie die Anleger (Gläubiger), die vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte erworben haben, aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Vorschriften mit ihren Ansprüchen im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten i. S. d. § 39 (1) Nr. 5 InsO zurücktreten. Gleichrangige Gläubiger sind die Anleger (Gläubiger), die vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte erwerben und im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten i. S. d. § 39 (1) Nr. 5 InsO zurücktreten.

Das bedeutet, dass im Falle der Insolvenz des Emittenten sämtliche Forderungen der vorrangigen Insolvenzgläubiger gegenüber dem Emittenten sowie von weiteren Gläubigern des Emittenten, die in § 39 (1) Nr. 1 bis 5 InsO aufgeführt werden, vor der Nachrangforderung des Anlegers (Gläubigers) zu befriedigen sind. Vorrangige Insolvenzgläubiger des Emittenten können z. B. sein:

- Altgesellschafter, die dem Emittenten eine Beteiligung an einem Zielfonds veräußert haben,
- Banken,
- Finanzamt (Umsatzsteuer),
- asuco Vertriebs GmbH, asuco Treuhand GmbH, asuco Komplementär GmbH sowie asuco Geschäftsbesorgungs GmbH und Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach (Vergütung für die Vermittlung der Anleger (Gläubiger), Vergütung für die Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte, Konzeptionsgebühr, laufende Vergütung der asuco Komplementär GmbH sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von insgesamt 1 % der laufenden Einnahmen des Emittenten, Vergütung für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters, Vergütung für das Berichts- und Informationswesen,

Bestandsprovision, erfolgsabhängige Vergütung bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen),
- Dienstleister des Emittenten wie z. B. der Jahresabschlussprüfer, Rechtsanwälte sowie Druckereien und
- Gerichte

Im Falle einer Insolvenz des Emittenten kann die Nachrangforderung auch nicht vor, sondern nur gleichrangig mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter des Emittenten verlangt werden.

Der Anleger (Gläubiger) des Emittenten verpflichtet sich zudem, seine Nachrangforderung solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderung zu einer Zahlungsunfähigkeit i. S. d. § 17 InsO, einer drohenden Zahlungsunfähigkeit i. S. d. § 18 InsO oder zu einer Überschuldung i. S. d. § 19 InsO des Emittenten führen würde. Der Emittent ist gemäß § 17 (2) InsO zahlungsunfähig, wenn er nicht in der Lage ist, seine fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Der Emittent droht gemäß § 18 (2) InsO zahlungsunfähig zu werden, wenn er voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, seine bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen. Eine Überschuldung des Emittenten liegt gemäß § 19 (2) InsO vor, wenn das Vermögen des Emittenten die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Emittenten ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich.

Das bedeutet für den Anleger (Gläubiger), dass die Geltendmachung der Nachrangforderung solange und soweit ausgeschlossen ist, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten herbeiführen würde. Die Geltendmachung der Nachrangforderung ist zudem solange und soweit ausgeschlossen, wie im Zeitpunkt der teilweisen oder vollständigen Befriedigung dieser Forderung ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten – unabhängig von einer Befriedigung der Nachrangforderung des Anlegers (Gläubigers) – ohnehin bereits gegeben ist. Wenn also der Emittent bereits zum Zeitpunkt des Leistungsverlangens oder auch gerade durch das Leistungsverlangen des Anlegers (Gläubigers) zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, kann die Nachrangforderung des Anlegers (Gläubigers) in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

Die Nachrangforderung kann außerhalb eines Insolvenzverfahrens nur nachrangig, und zwar nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 der Anleihebedingungen) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) aus sonstigem freien Vermögen geltend gemacht werden.

Der Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt) hat für den Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 Merkmale einer unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion aufweisen, ohne dass der Anleger (Gläubiger) die Realisierung dieses Haftungsrisikos mangels Mitwirkungs- und Kontrollrechten beeinflussen kann. Im Gegensatz zu den Gesellschaftern des Emittenten besitzt der Anleger (Gläubiger) keine den Eigenkapitalgebern zustehenden Mitgliedsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- Stimm- oder sonstige Kontrollrechte in der Gesellschafterversammlung des Emittenten. Die Anleger (Gläubiger) sind daher beim Emittenten nicht an der Geschäftsführung beteiligt und können keinen Einfluss darauf nehmen, wie der Emittent das von den Anlegern (Gläubigern) zur Verfügung gestellte Kapital verwaltet. Insofern ist das Haftungsrisiko der Anleger (Gläubiger) bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung des Emittenten mangels fehlender Einflussnahmemöglichkeit im Vergleich zu den Gesellschaftern des Emittenten sogar höher und der Anleger (Gläubiger) ist in dieser Hinsicht rechtlich schlechter gestellt als die Eigenkapitalgeber.

Der vom Anleger überlassene Nominalbetrag zzgl. Agio wird zu wirtschaftlichem Eigenkapital des Emittenten und dient den vorrangigen Gläubigern des Emittenten als Haftungsgegenstand. Der Erwerb von nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 geht daher mit einem unternehmerischen Geschäftsrisiko einher, das über das ohnehin bestehende allgemeine Insolvenzausfallrisiko des Emittenten (siehe Seite 62 unter „Insolvenz des Emittenten sowie der 100%igen Tochtergesellschaften“) hinausgeht.

Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts ist Voraussetzung für die Bedienung der Ansprüche der Anleger (Gläubiger) auf Zinsen und Zusatzzinsen sowie Rückzahlung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021, dass der Emittent.

- während der Dauer eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten sowie bei Auflösung des Emittenten sämtli-

che Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme von anderen Rangrücktrittsgläubigern sowie gleichrangigen Gläubigern) bereits bedient hat,

- außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten durch die teilweise oder vollständige Befriedigung der Ansprüche der Anleger (Gläubiger) auf Zinsen und Zusatzzinsen sowie Rückzahlung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 nicht zahlungsunfähig i. S. d. § 17 InsO, drohend zahlungsunfähig i. S. d. § 18 InsO oder überschuldet i. S. d. § 19 InsO wird und insofern die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre keine Anwendung findet,

- außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten die Bedienung der Ansprüche der Anleger (Gläubiger) auf Zinsen und Zusatzzinsen sowie Rückzahlung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 nachrangig nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme von anderen Rangrücktrittsgläubigern) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) aus sonstigem freien Vermögen leistet.

Der qualifizierte Rangrücktritt gilt auch im Falle der Auflösung des Emittenten.

Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts könnte der Emittent das von den Anlegern (Gläubigern) zur Verfügung gestellte Kapital daher – ohne hierdurch die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens auszulösen – vollständig aufbrauchen, solange die Vermögensgegenstände des Emittenten die Verbindlichkeiten gegenüber nicht nachrangigen Gläubigern übersteigen und keine Zahlungsunfähigkeit droht oder eingetreten ist. Der Emittent müsste die Tatsache, dass das von den Anlegern (Gläubigern) zur Verfügung gestellte Kapital (vollständig) aufgebraucht ist, gemäß § 11a (1) VermAnlG erst dann veröffentlichen, wenn dieser Vorgang geeignet ist, die Fähigkeit des Emittenten zur Erfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber dem Anleger (Gläubiger) erheblich zu beeinträchtigen. Der einzige regelmäßig für die Anleger (Gläubiger) zugängliche Anhaltspunkt über die (negative) wirtschaftliche Entwicklung des Emittenten ist daher der jährlich zu ermittelnde und den Anlegern (Gläubigern) im Geschäftsbericht mitgeteilte Net Asset Value (NAV) des Emittenten.

Der qualifizierte Rangrücktritt kann in allen vorgenannten Situationen zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen. Weitere Folgen für den Anleger (Gläubiger) im Falle einer Insolvenz des Emittenten sind den Ausführungen unter „Insolvenz des Emittenten sowie der 100%igen Tochtergesellschaften“ auf Seite 62 zu entnehmen.

Die vorstehenden Ausführungen zum qualifizierten Rangrücktritt hinsichtlich der Ansprüche des Anlegers (Gläubigers) auf Zinsen, Zusatzzinsen und Kosten sowie die Rückzahlung fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes einer der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten auf den Anspruch des Anlegers (Gläubigers) auf den fälligen Kaufpreis im Verhältnis zur jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten entsprechend anzuwenden. Dies kann für den Anleger (Gläubiger) zu einem teilweisen Verlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen. Weitere Folgen für den Anleger (Gläubiger) im Falle einer Insolvenz der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten sind den Ausführungen unter „Insolvenz des Emittenten sowie der 100%igen Tochtergesellschaften“ auf Seite 62 zu entnehmen.

Einlagensicherung und staatliche Kontrolle

Für die Namensschuldverschreibungen besteht keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung durch einen Einlagensicherungsfonds oder vergleichbare Instrumente. Außerdem unterliegen Namensschuldverschreibungen keiner laufenden staatlichen Kontrolle, so dass die Geschäftstätigkeit des Emittenten und die Mittelverwendung nicht staatlich kontrolliert werden. Die Investitionsentscheidungen des Emittenten werden vielmehr ausschließlich von den geschäftsführenden Gesellschaftern getroffen. Daher besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung des Emittenten einem höheren Risiko ausgesetzt ist, als dies bei einer staatlichen Kontrolle der Fall wäre. Die fehlende Einlagensicherung sowie die fehlende staatliche Kontrolle der Geschäftstätigkeit des Emittenten können die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben des Emittenten negativ beeinflussen. Ausgabenerhöhungen und Einnahmenausfälle auf Ebene des Emittenten können zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Bestandsschutz und weitere Kapitalmaßnahmen

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

Sämtliche zukünftig emittierten Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukte müssen in der Struktur und im Rang identisch mit dem vorliegenden Zeichnungsangebot sein. Abweichungen bei den Anleihebedingungen sind nur in Einzelfällen möglich wie z. B. beim Emissionsvolumen, der Stückelung des Nominalbetrages, in engen Grenzen bei den vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten bei der Emission, bei den laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen, der Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung und in begrenztem Umfang bei der Verzinsung, der Laufzeit, den Kündigungsmodalitäten des Emittenten, den Regelungen zur Übertragung der Namensschuldverschreibungen und bei den Informationsrechten der Anleger (Gläubiger). Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die verschiedenen Serien von Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukte sich gegenseitig negativ beeinflussen, z. B. bei der Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen oder bei der Höhe des Rückzahlungsbetrages bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen.

So werden die verschiedenen Namensschuldverschreibungen unterschiedliche Laufzeiten und Fälligkeitszeitpunkte aufweisen. Die Laufzeitinkongruenz kann dazu führen, dass der Emittent möglicherweise z. B. zu dem ersten Fälligkeitszeitpunkt, nicht aber zu den darauf folgenden Fälligkeitszeitpunkten ausreichend Liquidität zur Zahlung fälliger Zinsen und Zusatzzinsen sowie zur Rückzahlung der fälligen Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag hat. Bei wirtschaftlicher Betrachtung könnte sich dadurch ein Vorrang von Namensschuldverschreibungen mit früherem Fälligkeitstermin zu Namensschuldverschreibungen mit späterem Fälligkeitstermin ergeben.

Ein solches Szenario könnte sich insbesondere dann ergeben, wenn der Emittent entgegen der derzeitigen Planungen keine weiteren Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung anbietet. In diesem Fall tragen die Anleger (Gläubiger) der Namensschuldverschreibungen, deren Fälligkeitszeitpunkt zuletzt erfolgt, das Risiko, dass der Verkehrswert der zum Fälligkeitszeitpunkt dieser Namensschuldverschreibungen noch im Bestand befindlichen Anlageobjekte unter dem vom Emittenten zurückzuzahlenden Nominalbetrag liegt und sich der Emittent durch Veräußerung der Anlageobjekte nicht ausreichend Liquidität zur vollständigen Bedienung der Rückzahlungsansprüche der Anleger (Gläubiger) beschaffen kann. Gelänge es dem Emittenten auch auf andere Weise dauerhaft nicht, sich die notwendige Liquidität zu beschaffen und/oder steigt der Verkehrswert der Anlageobjekte nicht entsprechend, könnten die Rückzahlungsansprüche der Anleger (Gläubiger) dauerhaft nicht in voller Höhe bedient werden. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Schließlich ist aber auch nicht auszuschließen, dass es Szenarien bei der Fälligkeit von Namensschuldverschreibungen, bei der Realisierung von Veräußerungsgewinnen oder bei der Wertentwicklung der Anlageobjekte gibt, bei denen die Anleger (Gläubiger) des vorliegenden Zeichnungsangebotes geringere Ansprüche auf Zinsen und Zusatzzinsen haben, als wenn keine weiteren Namensschuldverschreibungen zur Zeichnung angeboten werden würden. So ist die Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen u. a. auch von der Höhe des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie abhängig. Der NAV der Namensschuldverschreibungen einer Serie entspricht dem anteiligen auf die jeweiligen Namensschuldverschreibungen einer Serie entfallenden Vermögen des Emittenten. Für den Fall, dass der NAV der fälligen Namensschuldverschreibungen geringer als der Nominalbetrag ist, reduziert der Differenzbetrag den NAV aller anderen Namensschuldverschreibungen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Teilnahme am Wertzuwachs der Anlageobjekte

Die Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen ist u. a. abhängig von der Entwicklung des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen bis zur Fälligkeit dieser Namensschuldverschreibungen. Auch der bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten zu ermittelnde Kaufpreis ist abhängig vom NAV der Namensschuldverschreibungen. Der NAV wiederum wird im Wesentlichen von der Wertentwicklung der Anlageobjekte bestimmt. Basis für die Wertentwicklung der Anlageobjekte ist der jeweils letzte innerhalb der letzten 18 Monate erzielte Kurs an der zum Zeitpunkt der Bewertung führenden Zweitmarkt-Handelsplattform, sofern der letzte erzielte Kurs den vorletzten innerhalb der letzten 18 Monate erzielten Kurs um nicht mehr als 20 % übersteigt. Im Falle einer größeren Abweichung erfolgt die Bewertung mit dem Durchschnitt der letzten drei innerhalb der letzten 18 Mo-

nate erzielten Kurse. Ist eine Bewertung nach diesen Kriterien nicht möglich, wird der aktuelle Kaufkurs des Emittenten zur Bewertung herangezogen. Beteiligungen an Zielfonds in Liquidation, d. h. Zielfonds, bei denen zum Ende eines Geschäftsjahres die Verkaufserlöse für sämtliche Immobilien bereits vom jeweiligen Zielfonds vereinnahmt wurden, werden mit dem voraussichtlichen Liquidationsnettoerlös bewertet.

Es ist auszuschließen, dass der jeweils berücksichtigte Kurs dem tatsächlichen Wert des jeweiligen Anlageobjekts entspricht. Für den Fall, dass der jeweils berücksichtigte Kurs unter dem tatsächlichen Wert des jeweiligen Anlageobjekts liegt, nimmt der Anleger (Gläubiger) nicht zu 100 Prozent an der Wertentwicklung des jeweiligen Anlageobjekts teil. Dasselbe gilt, wenn die Deckelung der Zinsen und Zusatzzinsen auf insgesamt 10 % p. a. zur Anwendung kommt. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen führen.

Management/Interessenskonflikte/Verwaltung

Die Namensschuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche des Anlegers (Gläubigers) gegenüber dem Emittenten auf die Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag. Die Namensschuldverschreibungen gewähren den Anlegern (Gläubigern) 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 Anleger (Gläubiger) sind daher weder beim Emittenten noch bei den Anlageobjekten an der Geschäftsführung beteiligt. Beim Emittenten sind hierzu nur der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist befugt. Bei Ausfall des Komplementärs und/oder des geschäftsführenden Kommanditisten z.B. infolge einer Insolvenz besteht das Risiko, dass der Komplementär und/oder der geschäftsführende Kommanditist durch Dritte ersetzt werden muss/müssen, welcher/welche weniger qualifiziert ist/sind, als die derzeitigen. Es besteht daher das Risiko, dass die Anleger (Gläubiger) auch dann die wirtschaftlichen Folgen einer Entscheidung der Geschäftsführung des Emittenten tragen müssen, wenn sie mit den entsprechenden Entscheidungen nicht einverstanden sind bzw. hierbei keine Mitwirkungsrechte haben.

Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter und die Verfolgung von Eigeninteressen des Anbieters und Prospektverantwortlichen oder der geschäftsführenden Gesellschafter einschließlich eines möglichen Interessenskonfliktes durch die bestehenden kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen (der Anbieter und Prospektverantwortliche, der Emittent, der geschäftsführende Kommanditist sowie der Komplementär des Emittenten sind Gesellschaften der asuco-Unternehmensgruppe, bei denen die Herren Robert List und Dietmar Schloz jeweils Geschäftsführer sind) und die gleichzeitige Verwaltung gleichartiger, ggf. miteinander konkurrierender Vermögensanlagen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung, von Führungskräften und von Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen müssten geeignete Nachfolger gefunden werden.

Außerdem könnten geschäftspolitische Entscheidungen bei der asuco-Unternehmensgruppe sowie beim Fondsmanagement der Anlageobjekte, die z. B. das Aufgabenfeld oder die unternehmerischen Freiheiten wie die Möglichkeit zur Einstellung ausreichend qualifizierter Mitarbeiter beeinflussen, gravierende Auswirkungen haben. Die Notwendigkeit der Abberufung z. B. des geschäftsführenden Kommanditisten oder des Komplementärs des Emittenten und die Beauftragung eines Dritten mit dem Fondsmanagement der Anlageobjekte ist in diesem Fall nicht auszuschließen.

Das Eintreten eines oder mehrerer dieser Risiken könnte die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben des Emittenten und/oder der Anlageobjekte negativ beeinflussen. Auf Ebene der Anlageobjekte ausgelöste Ausgabenerhöhungen und Einnahmenausfälle müssten entweder durch eine Fremdkapitalaufnahme, aus der Liquiditätsreserve oder durch eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten finanziert werden. Eine starke Reduzierung der Zahlungen der Anlageobjekte an den Emittenten könnte zu einer starken Reduzierung der Liquiditätsüberschüsse des Emittenten führen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen. Auch auf Ebene des Emittenten ausgelöste Ausgabenerhöhungen und Einnahmenausfälle können zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Einzahlungsverpflichtung

Die Anleger (Gläubiger) schulden im Innenverhältnis zum Emittenten den vereinbarten Erwerbspreis der Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR). Dies hat für den Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass auch sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten kann. Die Verpflichtung zur Zahlung des vereinbarten Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) erlischt im Innenverhältnis mit vollständiger Zahlung des Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR).

Die Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen führt zu keinem Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung gegenüber dem Emittenten. Bei einer Insolvenz des Emittenten kann der Insolvenzverwalter allerdings unter bestimmten Umständen bereits geleistete Zahlungen vom Anleger (Gläubiger) zurückfordern. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen. Die u. U. bestehende Rückzahlungspflicht des Anlegers (Gläubigers) für in den vergangenen Jahren erhaltene Zins- und Zusatzzinszahlungen muss der Anleger (Gläubiger) aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch kann sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten. Auch bei einer Insolvenz der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten kann der Insolvenzverwalter unter bestimmten Umständen bereits geleistete Zahlungen vom Anleger (Gläubiger) zurückfordern. Die u. U. bestehende Rückzahlungspflicht des Anlegers (Gläubigers) für einen bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erhaltenen Kaufpreis muss der Anleger (Gläubiger) aus seinem sonstigen Vermögen leisten. Dadurch kann sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten.

Fremdfinanzierung des Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger (Gläubiger)

Bei einer Fremdfinanzierung des Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger (Gläubiger) stellt das jeweilige Kreditinstitut die Kreditentscheidung trotz der üblicherweise vorgenommenen Verpfändung der Namensschuldverschreibungen i. d. R. nicht auf den Wert der Namensschuldverschreibungen, sondern auf die persönliche Bonität des Anlegers (Gläubigers) ab. Außerdem besteht eine persönliche und unbegrenzte Haftung mit dem gesamten Vermögen des Anlegers (Gläubigers). Häufig verlangt das Kreditinstitut die Mitverpflichtung des Ehegatten. Jede persönliche Anteilsfinanzierung schränkt daher den Kreditspielraum für zukünftige Kreditaufnahmen ein.

Es ist zu beachten, dass die Zinsen und die Tilgung ab Valutierung des Darlehens anfallen, die prognostizierten Zins- und Zusatzzinszahlungen des Emittenten jedoch voraussichtlich erstmals im Januar 2022 (bei Einzahlung des Erwerbspreises vor dem 30.09.2021) erfolgen. Auch sind die Zinsen und die Tilgung des Darlehens unabhängig von der Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen des Emittenten sowie der Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag fällig. Die Zinsen und die Tilgung des Darlehens sind dann aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers (Gläubigers) zu bezahlen, wenn keine Zins- und Zusatzzinszahlungen des Emittenten in gleicher Höhe vereinnahmt werden können bzw. keine Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag erfolgt. Dies gilt auch bei vollständigem Vermögensverfall des Emittenten.

Mit Einführung der Abgeltungssteuer sind Aufwendungen, die mit der Einkünfteerzielung aus den Namensschuldverschreibungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, nicht mehr steuerlich abzugsfähig und mindern daher die Steuerzahlung des Anlegers (Gläubigers), die auf die Zinsen und Zusatzzinsen des Emittenten anfallen, nicht. Diese Steuerzahlungen müsste der Anleger (Gläubiger) aus seinem sonstigen Vermögen zahlen.

Das Eintreten eines oder mehrerer dieser Risiken hat für den Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass auch sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten kann.

Eine Fremdfinanzierung des Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger (Gläubiger) kann die Wiederveräußerbarkeit der Namensschuldverschreibungen einschränken, da vor einem Verkauf über den Zweitmarkt das Darlehen gekündigt werden muss, Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen und die finanzierende Bank die Freigabe der gepfändeten Namensschuldverschreibungen erteilen muss. Dies hat für den Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass eine Veräußerung der Namensschuldverschreibungen trotz Verkaufsinteresse des Anlegers (Gläubigers) möglicherweise nicht möglich ist und er von einer langfristigen Kapitalbindung ausgehen muss.

Von einer Fremdfinanzierung des Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen durch den Anleger (Gläubiger) wird abgeraten.

Steuerliche Risiken

Die steuerlichen Erläuterungen beruhen auf dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtsstand, der gegenwärtigen Rechtsprechung und der derzeitigen Verwaltungsauffassung. Änderungen und Weiterentwicklungen des Steuerrechts sowie der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung sowie deren Interpretation lassen sich jedoch nicht ausschließen, so dass auch Abweichungen möglich sind. Eine Erhöhung oder Abschaffung des Abgeltungssteuersatzes wie von der Bundesregierung geplant, die Einführung neuer Steuern etc. kann zu höheren steuerlichen Belastungen des Anlegers (Gläubigers) führen. Eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen oder die Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sind vom Anleger (Gläubiger) im Falle fehlender Rückflüsse aus den Namensschuldverschreibungen aus seinem sonstigen Vermögen zu begleichen. Dies hat für den Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass auch sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Bundesrepublik Deutschland möglich und bereits mehrfach vorgekommen ist, dass der Gesetzgeber noch am Ende eines Jahres rückwirkend auf den Beginn des Jahres Steuergesetze mit nachteiliger Wirkung für Anleger geändert hat.

Höhere Steuerzahlungen des Emittenten als prognostiziert könnten bei einer Umqualifizierung der Einkünfte in Einkünfte aus Gewerbebetrieb aufgrund häufiger kurzfristiger Weiterveräußerung der vom Emittenten erworbenen Beteiligungen an Zielfonds und/oder dem Verkauf von Immobilien durch den jeweiligen Zielfonds innerhalb von 10 Jahren nach Investition des Emittenten in den Zielfonds (gewerblicher Grundstückshandel) entstehen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird davon ausgegangen, dass weder der Emittent noch die Gesellschafter des Emittenten Steuerzahlungen leisten müssen. Sofern die Gesellschafter des Emittenten auf Grund ihrer Beteiligung an dem Emittenten steuerpflichtige Einkünfte erzielen, erfolgen Ausschüttungen des Emittenten an die Gesellschafter in Höhe deren Steuerzahlungen.

Es besteht daher das Risiko, dass bei einer veränderten steuerlichen Beurteilung auf Ebene des Emittenten oder einer Veränderung der steuerlichen Verhältnisse der Gesellschafter des Emittenten die Liquidität des Emittenten durch Steuerzahlungen und/oder Ausschüttungen verringert wird. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Datenschutz

Es besteht das Risiko, dass Datenschutzregelungen die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern (Gläubigern) erschweren oder unmöglich machen, da das Namensschuldverschreibungsregister des Emittenten kein öffentliches Register darstellt. Der Emittent darf aufgrund der Anleihebedingungen Auskünfte zu persönlichen Daten der Anleger (Gläubiger) ohne Zustimmung der Anleger (Gläubiger) in dem jeweils erforderlichen Umfang nur den Unternehmen der asuco-Unternehmensgruppe und deren Dienstleistern (BONAVIS Treuhand GmbH), dem zuständigen Finanzamt, vorrangigen Kreditgebern des Emittenten oder den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern, Anwälten und Beratern des Emittenten erteilen. Von dieser Regelung bleiben gesetzliche Auskunftspflichten unberührt. Anleger (Gläubiger) können dadurch letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

Andererseits kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen erfolgt, wenn der Emittent z. B. aufgrund von Gerichtsentscheidungen oder sonstigen rechtlichen Verpflichtungen hierzu verpflichtet ist. Dies kann für den Anleger (Gläubiger) zur Folge haben, dass seine persönlichen Daten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Laufzeit

Die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 haben vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung und vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit durch den Anleger (Gläubiger) bzw. den Emittenten eine Laufzeit bis zum 30.09.2028. Anleger (Gläubiger) können die Laufzeit maximal bis zum 30.09.2040 verlängern. Der Emittent kann die Laufzeit maximal bis zum 30.09.2038 verlängern. Dieser Stichtag für die maximale Verlängerungsoption des Emittenten (30.09.2038) verschiebt sich für jedes Geschäftsjahr, das im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2037 endet und in dem der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen geringer als 105 % des Nominalbetrages ist, um ein Jahr nach hinten. Sollte der NAV der Namensschuldverschreibungen dauerhaft geringer als 105 % des Nominalbetrages sein, würde sich die maximale Laufzeit

der Namensschuldverschreibungen auf unbestimme Zeit verlängern. Nähere Informationen zu der maximalen Laufzeit der Namensschuldverschreibungen sind den nachstehenden Ausführungen zu entnehmen.

Für den Fall, dass Anleger (Gläubiger) im Nachhinein in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind, hat der Emittent ein Sonderkündigungsrecht, frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

Der Emittent ist berechtigt, jede einzelne der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 vorzeitig zu kündigen, grundsätzlich erstmals zum 30.09.2024 und frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten. Die Kündigungsfrist beträgt mindestens 6 Monate zum Ende eines Geschäftsjahres.

Für den Fall, dass die Kündigung nur bei einzelnen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 erfolgt, legt der Emittent durch Beschluss der geschäftsführenden Gesellschafter nach freiem Ermessen eine Obergrenze der maximal von einem Anleger (Gläubiger) zu haltenden Namensschuldverschreibungen fest. Hält ein Anleger (Gläubiger) weniger Namensschuldverschreibungen als die Obergrenze zulässt bzw. die genaue Anzahl von Namensschuldverschreibungen, die die Obergrenze zulässt, wird keine der vom Anleger (Gläubiger) gehaltenen Namensschuldverschreibungen gekündigt. Hält ein Anleger (Gläubiger) eine die Obergrenze übersteigende Anzahl von Namensschuldverschreibungen, werden diese die Obergrenze übersteigenden Namensschuldverschreibungen vorzeitig gekündigt.

Sofern der Emittent von seinem Recht zur vorzeitigen Kündigung Gebrauch macht, besteht für den betroffenen Anleger (Gläubiger) das Risiko, dass die gekündigten Namensschuldverschreibungen eine geringere Rendite aufweisen, als die bei einer über den vorzeitigen Kündigungstermin hinausgehenden Laufzeit erwartete Rendite. Auch leistet der Emittent ab dem vorzeitigen Kündigungstermin keine weiteren Zins- und Zusatzzinszahlungen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) führen.

Der Emittent räumt dem Anleger (Gläubiger) die Option ein, die Laufzeit sämtlicher von ihm erworbener nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ohne Angabe von Gründen einheitlich bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder bis zum 30.09.2040 (einschließlich) zu verlängern. Die Ausübung dieser Verlängerungsoption muss der Anleger (Gläubiger) gegenüber dem Emittenten spätestens bis zum 31.03.2027 in schriftlicher Form aussprechen. Der Emittent wird den Anleger (Gläubiger) auf die Frist zur Ausübung der Verlängerungsoption rechtzeitig hinweisen. Übt der Anleger (Gläubiger) die Verlängerungsoption aus, entfallen die automatische Verlängerung der Laufzeit sowie die Verlängerungsoptionen des Emittenten gemäß den nachstehenden Ausführungen. Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) seine vorstehend beschriebene Verlängerungsoption ausübt, ist der Emittent berechtigt, beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder zum 30.09.2031 jährlich jeweils 10 % des Nominalkapitals der von diesem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen entsprechend der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger) vorzeitig zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht hat der Emittent im Zeitpunkt der Zeichnung durch den Anleger (Gläubiger) bereits wahrgenommen. Damit verkürzt sich die Laufzeit beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder 30.09.2031 für jährlich jeweils 10 % der insgesamt von einem Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen in Abhängigkeit von der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger). Namensschuldverschreibungen, deren Laufzeit aufgrund der Kündigung des Emittenten gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen endet, sind vom Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres in einer Summe zum Nominalbetrag zurückzuzahlen. Durch Ausübung der Verlängerungsoption besteht für den Anleger (Gläubiger) mithin die Option, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen beginnend im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2031 linear auf 10 Jahre zu verteilen.

Die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung der Serie ZweitmarktZins 21-2021 verlängert sich unabhängig von den nachstehenden Verlängerungsoptionen (2 x 1 Jahr und anschließend 8 x 1 Jahr) zwingend um jeweils ein Jahr, wenn der Anleger (Gläubiger) seine Option zur Verlängerung der Laufzeit nicht wahrgenommen hat und der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum dem Laufzeitende vorausgehenden Geschäftsjahresende geringer als 105 % des Nominalbetrages ist. Eine solche Verlängerung muss der Emittent in schriftlicher Form dem im Namensschuldverschreibungsregister eingetragenen Anleger (Gläubiger) bis zum 31.01. des jeweiligen Folge-

jahres mitteilen. Verlängerungen der Laufzeit gemäß vorstehender Regelung werden auf nachstehende Verlängerungsoptionen nicht angerechnet.

Der Emittent ist jederzeit und ohne Angabe von Gründen berechtigt, die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung der Serie ZweitmarktZins 21-2021 um 2 x 1 Jahr und anschließend um 8 x 1 Jahr zu verlängern. Die Ausübung der jeweiligen Verlängerungsoption muss der Emittent mindestens 6 Monate vor Ende der Laufzeit in schriftlicher Form gegenüber dem Anleger (Gläubiger) aussprechen. Bei Ausübung sämtlicher Verlängerungsoptionen des Emittenten würde sich die Laufzeit somit bis zum 30.09.2040 verlängern.

Die Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen hat für den Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zum Nominalbetrag nicht zum ursprünglich vereinbarten Zeitpunkt, sondern später erfolgt und damit eine längere als geplante Kapitalbindung besteht. Der Anleger (Gläubiger) kann damit erst zu einem späteren als geplanten Zeitpunkt über sein Kapital verfügen.

Dem Anleger (Gläubiger) steht für den Fall, dass der Emittent die zwei einjährigen Verlängerungsoptionen ausübt, kein Widerspruchsrecht gegen die Verlängerung zu. Für den Fall, dass der Emittent im Anschluss an die Ausübung der zwei einjährigen Verlängerungsoptionen eine oder mehrere der acht einjährigen Verlängerungsoptionen ausübt, kann der Anleger (Gläubiger) dieser Verlängerung innerhalb von 4 Wochen in schriftlicher Form widersprechen. Widerspricht der Anleger (Gläubiger) im Anschluss an die Ausübung der zwei einjährigen Verlängerungsoptionen des Emittenten einer der acht weiteren Verlängerungsoptionen des Emittenten, endet die Laufzeit ohne eine weitere Verlängerung zum 30.09. des jeweiligen Jahres (Geschäftsjahresende). Bei Widerspruch gegen die Ausübung der 1., der 2., der 3., der 4., der 5., der 6., der 7. oder der 8. Verlängerungsoption reduziert sich der bei Fälligkeit zahlbare Zins bzw. Zusatzzins für das letzte Geschäftsjahr um 4 %, 3,5 %, 3 %, 2,5 %, 2 %, 1,5 %, 1 % bzw. 0,5 %.

Für den Fall, dass die Laufzeit nicht bei sämtlichen, sondern nur bei einzelnen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 verlängert wird, legt der Emittent durch Beschluss der geschäftsführenden Gesellschafter nach freiem Ermessen eine Obergrenze der maximal von einem Anleger (Gläubiger) zu haltenden Namensschuldverschreibungen fest. Hält ein Anleger (Gläubiger) weniger Namensschuldverschreibungen als die Obergrenze zulässt bzw. die genaue Anzahl von Namensschuldverschreibungen, die die Obergrenze zulässt, wird die Laufzeit sämtlicher vom Anleger (Gläubiger) gehaltenen Namensschuldverschreibungen verlängert. Hält ein Anleger (Gläubiger) eine die Obergrenze übersteigende Anzahl von Namensschuldverschreibungen, wird die Laufzeit dieser die Obergrenze übersteigenden Namensschuldverschreibungen nicht verlängert. Mit dem Laufzeitende werden diese Namensschuldverschreibungen zur Rückzahlung zum Nominalbetrag fällig.

Dem Anleger (Gläubiger) steht kein ordentliches Kündigungsrecht der Namensschuldverschreibungen zu, so dass er keine Möglichkeit zur Verkürzung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen hat. Für einen Anleger (Gläubiger) mit kurzfristigem Kapitalbedarf besteht daher das Risiko, dass er die Namensschuldverschreibungen zur Deckung des Kapitalbedarfs veräußern oder auf sein sonstiges Vermögen zurückgreifen muss. Ist die Veräußerung zum gewünschten Zeitpunkt oder zum erwarteten bzw. zum benötigten Preis nicht möglich, kann dies für den Anleger (Gläubiger) zu einem teilweisen Verlust des Erwerbspreises führen. Muss der Anleger (Gläubiger) zur Deckung des Kapitalbedarfs auf sein sonstiges Vermögen zurückgreifen, kann sein sonstiges Vermögen gefährdet werden und die Privatinsolvenz eintreten.

Auch bei Eintreten der Voraussetzungen (Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit oder Insolvenzanmeldung) für das von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten ausgesprochene Angebot zum Rückkauf von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins und Immobilien-ZweitmarktZins ist unter bestimmten Umständen die Veräußerung zum gewünschten Zeitpunkt oder zum erwarteten bzw. zum benötigten Preis nicht möglich, wenn im laufenden Geschäftsjahr bereits 3 % der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten zurück gekauft wurden oder die Liquidität der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten nicht ausreicht, um die Kaufpreisansprüche sämtlicher Anleger (Gläubiger) zu erfüllen. Dies kann für den Anleger (Gläubiger) zu einem teilweisen Verlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Fungibilität/Veräußerung

Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins stellt eine langfristige Vermögensanlage dar. Die prospektierte Rentabilität kann i. d. R. nur erzielt werden, wenn der

Anleger (Gläubiger) die langfristige Konzeption berücksichtigt und die investierten Mittel nicht kurzfristig wieder benötigt.

Persönliche Gründe wie z. B. Arbeitslosigkeit, Liquiditätsprobleme, eine finanzielle Notlage, Scheidung oder Erbauseinandersetzung können eine vorzeitige Veräußerung der Namensschuldverschreibungen erforderlich machen. Hierfür muss sich der Veräußerer, insbesondere in dem Fall, dass die Wahrnehmung des Rückkaufangebotes der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten nicht möglich ist, des Zweitmarktes bedienen, bei dem es sich allerdings nicht um einen geregelten Markt wie für Wertpapiere (Börse), sondern um verschiedene dezentrale Koordinationsstellen handelt. Es kann daher keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der Anleger (Gläubiger) die Namensschuldverschreibungen zukünftig über den Zweitmarkt verkaufen kann. Ist ein Verkauf der Namensschuldverschreibungen nicht möglich, kann dies für den Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen. Für den Fall, dass ein Verkauf der Namensschuldverschreibungen nicht möglich ist und es in der Folgezeit zur Insolvenz des Emittenten kommt, wird auf die Ausführungen unter „Insolvenz des Emittenten sowie der 100%igen Tochtergesellschaften“ auf Seite 62 verwiesen.

Es ist auch nicht auszuschließen, dass es zu stark voneinander abweichenden Kursen und innerhalb kurzer Zeit zu großen Kursschwankungen kommt. Schließlich ist möglicherweise ein Verkauf der Namensschuldverschreibungen vorübergehend nur deutlich unter dem tatsächlichen Wert möglich. Erwartungsgemäß werden die erzielbaren Kurse deutlich unter 100 % des Nominalbetrages liegen. Dies hat für die Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass ein Verkauf der Namensschuldverschreibungen ohne Verlust nicht möglich ist und/oder dass es nicht möglich ist, durch Verkauf der Namensschuldverschreibungen über den Zweitmarkt den tatsächlichen Wert der Namensschuldverschreibungen als Verkaufserlös zu erhalten.

Ein Verkauf über den Zweitmarkt steht darüber hinaus unter dem Vorbehalt der Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen. Danach muss eine Übertragung z. B. dem Emittenten angezeigt werden, kann nur zum 30.09. eines jeden Jahres erfolgen und der Erwerber muss die Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen anerkennen. Einzelne Namensschuldverschreibungen sind nicht übertragbar. Der Anleger (Gläubiger) kann nur zehn Namensschuldverschreibungen bzw. ein Vielfaches davon gesammelt übertragen. Im Falle einer linearen Verteilung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen auf zehn Raten kann der Anleger (Gläubiger) nach Zahlung der ersten Rate nur noch sämtliche von ihm gehaltenen Namensschuldverschreibungen im Ganzen übertragen.

Aus den vorgenannten Gründen muss der Anleger (Gläubiger) von einer langfristigen Kapitalbindung ausgehen. Eine Veräußerung der Namensschuldverschreibungen ist trotz Verkaufsinteresse eines Anlegers (Gläubigers) möglicherweise nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich.

Die dargestellten Schwierigkeiten der Wiederveräußerbarkeit gelten entsprechend auch für die Anlageobjekte des Emittenten. Dies hat für den Emittenten zur Folge, dass sich die Laufzeit der Anlageobjekte verlängern kann bzw. der Wert seiner Beteiligung an Zielfonds negativ beeinflusst wird. Können dadurch die prognostizierte Wertentwicklungen der Anlageobjekte nicht erzielt werden, kann dies zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) sowie zu einem Teilverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Widerruf von Zeichnungen

Soweit Anleger (Gläubiger) Namensschuldverschreibungen außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes erwerben, besteht für die betreffenden Anleger (Gläubiger) ein zweiwöchiges Widerrufsrecht.

Für den Fall, dass die Widerrufsbelehrung nicht ordnungsgemäß erfolgt, hätte dies für den Anleger (Gläubiger) zur Folge, dass er ein zeitlich unbegrenztes Widerrufsrecht hat. Daraus resultiert das Risiko, dass es beim Emittenten auch noch nach mehreren Jahren durch die Geltendmachung bestehender Rückabwicklungsrechte durch einzelne Anleger (Gläubiger) zu Liquiditätsabflüssen kommen kann. Bei zahlreichen Rückabwicklungen ist eine Insolvenz des Emittenten nicht ausgeschlossen. Dies kann zu geringeren Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Zahlungsverzug des Anlegers (Gläubigers)

Bei verspäteten Zahlungen auf den Erwerbspreis der Namensschuldverschreibung und das Agio kann der Emittent dem Anleger (Gläubiger) Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB in Rechnung stellen. Diese Verzugszinsen kann der Anleger (Gläubiger) nicht aus Zins- und Zusatzzinszahlungen des Emittenten leisten, da die Na-

mensschuldverschreibungen erst ab dem Zeitpunkt der vollständigen Einzahlung des Erwerbspreises und des Agios verzinst werden. Sollte der Anleger (Gläubiger) die Verzugszinsen zahlen, müsste er daher auf eine andere Zahlungsquelle zurückgreifen. Erfolgt trotz schriftlicher Fristsetzung mit Rücktrittsandrohung keine vollständige Zahlung inkl. der Verzugszinsen, ist der Emittent berechtigt, von dem Vertrag über die Zeichnung der Namensschuldverschreibung zurückzutreten. In diesem Fall erhält der Anleger (Gläubiger) sämtliche bislang geleisteten Zahlungen einschließlich Agio unverzinst zurück. Bei Rücktritt des Emittenten von dem Vertrag über die Zeichnung der Namenschuldverschreibung schuldet der Anleger (Gläubiger) keine Verzugszinsen mehr, welche aus einer anderen Zahlungsquelle als Zins- und Zusatzzinszahlungen zu leisten wären. Da die bislang geleisteten Zahlungen des Anlegers (Gläubigers) unverzinst bleiben, wird der Anleger (Gläubiger) bei einem Rücktritt des Emittenten von dem Vertrag über die Zeichnung der Namensschuldverschreibung schlechter gestellt als wenn der Anleger (Gläubiger) die bislang geleisteten Zahlungen alternativ investiert hätte, wenn dieses alternative Investment dem Anleger (Gläubiger) eine Verzinsung oder eine sonstige Art der Rendite eingebracht hätte.

Rückabwicklung/Aufsichtsrecht

Die Rückabwicklung der Emission der Namensschuldverschreibungen und/oder der getätigten Geschäfte des Emittenten ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorgesehen. Dies könnte jedoch aufgrund eines derzeit nicht vorhersehbaren Grundes dennoch notwendig werden. Ein denkbarer Grund könnten z. B. die Folgen der Regulierung wie das Versagen einer u. U. notwendigen Erlaubnis des Emittenten oder der geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten sowie neue Regulierungsvorhaben sein.

So besteht das Risiko, dass die geschäftsführenden Gesellschafter den Gesellschaftsvertrag des Emittenten und/oder die Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen so ändern oder sich die Tätigkeit des Emittenten so verändert, dass er ein Investmentvermögen i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) darstellt. Auch könnten neue Regulierungsvorhaben die bisher erlaubnisfreie Geschäftstätigkeit des Emittenten der Regulierung unterwerfen. In diesem Fall kann die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Maßnahmen nach § 15 KAGB ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte des Emittenten der Vermögensanlage anordnen. Dies kann für den Anleger (Gläubiger) bis hin zu einem Totalverlust des Erwerbspreises zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) führen.

Abschließender Risikohinweis

In dem Kapitel „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ werden nach Kenntnis des Anbieters und Prospektverantwortlichen alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage vollständig dargestellt.

Anbieter und Prospektverantwortlicher

Der Markt der geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen mit seinen zahlreichen Anlagemöglichkeiten in verschiedenste Vermögenswerte (Assetklassen) stellt an den Anleger bei der Anlageentscheidung höchste Anforderungen und macht die Entscheidung oftmals schwierig.

Mit der Entscheidung für eine konkrete Vermögensanlage beginnt eine i. d. R. langjährige Beziehung zwischen dem Anleger und den geschäftsführenden Gesellschaftern des Emittenten der Vermögensanlage. Diese Beziehung wird nur dann erfolgreich und zur Zufriedenheit aller Beteiligten verlaufen, wenn alle eine faire Partnerschaft anstreben, die auf gegenseitigem Vertrauen, gleichgerichteten Interessen und gemeinsamen Wertvorstellungen aufbaut.

Da die Geschäftspolitik und die Entscheidungen der geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten der Vermögensanlage das Anlageergebnis maßgeblich beeinflussen, ist die Entscheidung für den richtigen Partner oftmals wichtiger als die Entscheidung für oder gegen eine Assetklasse.

Damit Sie die Weichen für Ihre Vermögensanlage richtig stellen können, stellen wir uns nachfolgend vor.

Gesellschafter

Die asuco-Unternehmensgruppe wurde im Jahr 2009 gegründet.

Das Stammkapital des alleinigen Gesellschafters des Anbieters und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, beträgt 1.200.000 EUR und wird von den Geschäftsführern Robert List und Dietmar Schloz in Höhe von insgesamt 29,25 % (Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht 77 %) sowie von Paul Schloz und leitenden Mitarbeitern gehalten.

Erfahrung, Expertise und Erfolg

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:

- Aufbau eines der führenden Emissionshäuser für geschlossene Alternative Investmentfonds im Konzern einer deutschen Großbank.
- Konzeptions- und Fondsmanagement-Know-how für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen im In- und Ausland, Zweitmarktfonds und Flugzeug-Leasingfonds mit einem Investitionsvolumen von über 5 Mrd. EUR und einer im Marktvergleich positiven Leistungsbilanz.
- Vertriebsverantwortung für ein platziertes Eigenkapital von mehr als 2,5 Mrd. EUR, das von über 70.000 Anlegern gezeichnet wurde.
- Etablierung eines funktionierenden Zweitmarktes mit einem kumulierten Umsatz von rd. 1,2 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 25.400 Umsätzen.
- Konzeption und Management von fünf Initiatoren übergreifenden Zweitmarktfonds (asuco 1 bis asuco 5, siehe auch „Leistungsbilanz der von der asuco-Unternehmensgruppe verwalteten Zweitmarktfonds sowie Namensschuldverschreibungen in Kurzform“ auf Seite 75) mit einem Kommanditkapital in Höhe von ca. 320 Mio. EUR, einem Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nominalkapital in Höhe von ca. 353,89 Mio. EUR und Beteiligungen an über 300 verschiedenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Stand: 18.07.2021).
- Aufbau des Know-hows zur Bewertung von Anteilen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie eines Netzwerkes zum Ankauf von attraktiven Beteiligungen am Zweitmarkt.
- Entwicklung und Implementierung eines nach wie vor einzigartigen Flexibilitätskonzeptes für geschlossene Alternative Investmentfonds.
- Implementierung eines internetbasierten Berichtswesens.

Leistungsbilanz der von der asuco-Unternehmensgruppe verwalteten Zweitmarktfonds [1] sowie Namensschuldverschreibungen in Kurzform

Art der Vermögens-anlage	Vermögensanlage	Platzierungs-zeitraum	Kommanditkapi-tal/Nominalkapi-tal [2]	Ausschüttungen/Zinsen 2010 - 2019 kumuliert in % p.a.		Ausschüttungen/Zinsen für 2020 in % p.a.
				Plan	Ist	
Publikumsfonds	asuco 1	2010 - 2011	100,01 Mio. EUR	71,0 %	81,19 %	7,25 %
Publikumsfonds	asuco 2	2010 - 2011	30,01 Mio. EUR	58,0 %	66,94 %	6,00 %
Publikumsfonds	asuco 3	2012 - 2015	75,01 Mio. EUR	46,0 %	48,05 %	5,00 %
Publikumsfonds	asuco 4	2012 - 2014	100,01 Mio. EUR	53,0 %	56,36 %	5,00 %
Publikumsfonds	asuco 5	2012 - 2015	15,21 Mio. EUR	45,3 %	48,03 %	5,25 %
Privatplatzierung	ZMZ 00-2016 pro	2016 - 2018	52,59 Mio. EUR	23,2 %	29,16 %	3,66 %
Publikumstranche	ZMZ 01-2016	2016 - 2017	37,124 Mio. EUR	16,0 %	16,49 %	3,20 %
Publikumstranche	ZMZ 02-2016 plus	2016 - 2017	25,35 Mio. EUR	16,9 %	17,37 %	3,48 %
Privatplatzierung	ZMZ 03-2016	2016 - 2018	8,05 Mio. EUR	15,8 %	17,54 %	3,50 %
Privatplatzierung	ZMZ 04-2017	2017 - 2018	24,27 Mio. EUR	15,1 %	15,90 %	3,71 %
Publikumstranche	ZMZ 05-2017	2018	31,463 Mio. EUR	10,6 %	10,73 %	3,22 %
Publikumstranche	ZMZ 06-2018	2018 - 2019	26,539 Mio. EUR	4,9 %	5,20 %	3,19 %
Privatplatzierung	ZMZ 07-2018 pro	2018 - 2019	25,28 Mio. EUR	10,8 %	11,15 %	3,76 %
Privatplatzierung	ZMZ 08-2018	2018 - 2019	10,40 Mio. EUR	5,4 %	5,71 %	3,87 %
Publikumstranche	ZMZ 09-2019	2019 - 2020	41,569 Mio. EUR	4,9 %	5,46 %	3,24 %
Privatplatzierung	ZMZ 10-2019 pro	2019 - 2020	15,63 Mio. EUR	-	-	3,67 %
Privatplatzierung	ZMZ 11-2019	2019 - 2020	2,06 Mio. EUR	-	-	3,65 %
Publikumstranche	ZMZ 12-2020	2020 - 2021	12,783 Mio. EUR	-	-	3,38 %
Publikumstranche	ZMZ 14-2020	2020 - 2021	13,158 Mio. EUR	-	-	3,43 %
Publikumstranche	ZMZ 15-2020	2020 - 2021	17,862 Mio. EUR	-	-	3,47 %
Privatplatzierung	ZMZ 16-2020 exklusiv	2020 - 2021	4,40 Mio. EUR	-	-	3,33 %
Privatplatzierung	ZMZ 17-2020	2020 - 2021	2,50 Mio. EUR	-	-	-
Privatplatzierung	ZMZ 18-2020	2020 - 2021	1,785 Mio. EUR	-	-	-
Privatplatzierung	ZMZ 22-2021	2021 - 2021	1,08 Mio. EUR	-	-	-

1 Bei den Zweitmarktfonds handelt es sich um die Gesellschaften asuco 1 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (asuco 1), asuco 2 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG (asuco 2), asuco 3 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG (asuco 3), asuco 4 Zweitmarktfonds pro GmbH & Co. KG (asuco 4) sowie asuco 5 Zweitmarktfonds GmbH & Co. KG (asuco 5).

2 zzgl. vereinbartem Agio

Quelle: asuco-Unternehmensgruppe, Stand 18.07.2021

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.

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. Auch ist die asuco-Unternehmensgruppe nach Kenntnis des Anbieters und Prospektverantwortlichen 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 betragsmäßig gedeckelte „negative erfolgsabhängige Vergütung“ (bei durchschnittlich weniger als 3 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen) vereinbart.

fair
innovativ
transparent

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

Produkte

Die asuco-Unternehmensgruppe hat sich in 2009 zunächst ganz bewusst als ein auf Immobilien-Zweitmarktfonds spezialisiertes Emissionshaus aufgestellt. Mit Privatplatzierungen für institutionelle Investoren sowie vermögende Anleger mit Zeichnungsbeträgen ab 200.000 EUR sowie mit Publikumsfonds mit Zeichnungsbeträgen ab 5.000 EUR konnte innerhalb kürzester Zeit die qualitative und quantitative Marktführerschaft erreicht werden.

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





Die geänderten regulatorischen Rahmenbedingungen machten eine Weiterentwicklung der Produktpalette notwendig. Leitgedanke war dabei, das auch für die Anleger der asuco-Unternehmensgruppe so erfolgreiche Geschäftsmodell – Wahrnehmung der Chancen des Zweitmarktes für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen durch kurzfristige Ankaufsentscheidungen – bei nach Recherchen des Anbieters und Prospektverantwortlichen im Marktvergleich nach wie vor geringen vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten sowie geringen laufenden Verwaltungskosten beizubehalten und gleichzeitig die regulatorischen Anforderungen zu erfüllen.

Mit der Konzeption von nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins ist es gelungen, interessierten Anlegern eine Vermögensanlage mit Alleinstellungsmerkmalen anzubieten. Die Konzeption ist so flexibel, dass auch zukünftig nachrangige Namensschuldverschreibungen mit Zeichnungsbeträgen ab 5.000 EUR und Privatplatzierungen für vermögende Anleger (Gläubiger) mit Zeichnungsbeträgen ab 200.000 EUR ausgegeben werden können. Auch individuelle Namensschuldverschreibungen für Family Offices, Stiftungen oder Einzelanleger (Gläubiger) sind möglich.

Management

Robert List

Bankbetriebswirt, MBA (Univ. of Wales), Jahrgang 1965,
geschäftsführender Gesellschafter

Robert List verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung im Vertrieb und der Konzeption geschlossener Alternativer Investmentfonds. 1998 kam er als Vertriebs- und Produktmanager zur BVT Unternehmensgruppe. Ab 2002 verantwortete er als Geschäftsführer der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH den Bereich Vertrieb sowie die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Als Vertriebsleiter begleitete er die Markteinführung zahlreicher BVT Produktserien und die Emission von Alternativen Investmentfonds aus den Bereichen Immobilien In- und Ausland, Private Equity, Energie und Umwelt sowie weiterer alternativer Investments. Ab 2013 leitete er die, durch die Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches notwendig gewordene, strategische Neuausrichtung des Vertriebs. In diesem Jahr übernahm er auch die Geschäftsführung der BVT Private Capital GmbH, in der die Betreuung professioneller Investoren der BVT Gruppe und ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG zusammengefasst wurde.

Vor seiner Zeit bei BVT war Robert List in der Beratung vermögender Privatkunden in der Dresdner Bank Gruppe tätig. Zuvor hatte er sich dem Aufbau und der Geschäftsführung eines regional tätigen Finanzdienstleisters gewidmet.

2015 wechselte Robert List zur asuco-Unternehmensgruppe. Er ist geschäftsführender Gesellschafter der asuco Fonds GmbH und Geschäftsführer der Tochtergesellschaften.

Dietmar Schloz

Diplom-Kaufmann, Jahrgang 1959,
geschäftsführender Gesellschafter

Dietmar Schloz verfügt über eine mehr als 20-jährige Erfahrung bei der Konzeption, dem Vertrieb, dem Fondscontrolling und der Anlegerbetreuung geschlossener Alternativer Investmentfonds. Er verantwortete den Bereich Produktmanagement für geschlossene Alternative Investmentfonds bei der HYPO-Bank. Mit Gründung der H.F.S. HYPO-Fondsbeteiligungen für Sachwerte GmbH (H.F.S.) als 100%ige Tochtergesellschaft der heutigen HypoVereinsbank wurde er im Jahr 1992 zum Geschäftsführer berufen und verantwortete die Ressorts Vertrieb, Marketing, Fondskonzeption, Zweitmarkt, Fondscontrolling und die Anlegerbetreuung. 1996 entstand unter seiner Federführung der erste Initiatoren-übergreifende Immobilien-Zweitmarktfonds. Im Jahr 2007 übernahm er neben der Geschäftsführungsfunktion in der H.F.S. die Verantwortung für den Zweitmarktbereich in der Wealth Management Capital Holding GmbH (WealthCap). Während seiner Tätigkeit wurden 34 geschlossene Alternative Investmentfonds der Assetklassen Immobilien im In- und Ausland und Flugzeuge aufgelegt, für deren Konzeption und Management er verantwortlich zeichnete. Er war bei zahlreichen geschlossenen Alternativen Investmentfonds persönlich haftender Gesellschafter und von 2004 bis 2009 auch geschäftsführender Gesellschafter der AMMS Komplementär GmbH, die die Komplementärfunktion in zahlreichen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen der WealthCap innehatte. Herr Schloz ist Beirat in zahlreichen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen.

Dietmar Schloz ist geschäftsführender Gesellschafter der asuco Fonds GmbH und Geschäftsführer der Tochtergesellschaften.

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Der Emittent wird sein Gesellschaftsvermögen i. d. R. am Zweitmarkt in Beteiligungen an 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 442 Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und Mieter, ist die Situation am deutschen gewerblichen Immobilienmarkt mittelbar für den Emittenten von Bedeutung.

Der Investmentmarkt

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.

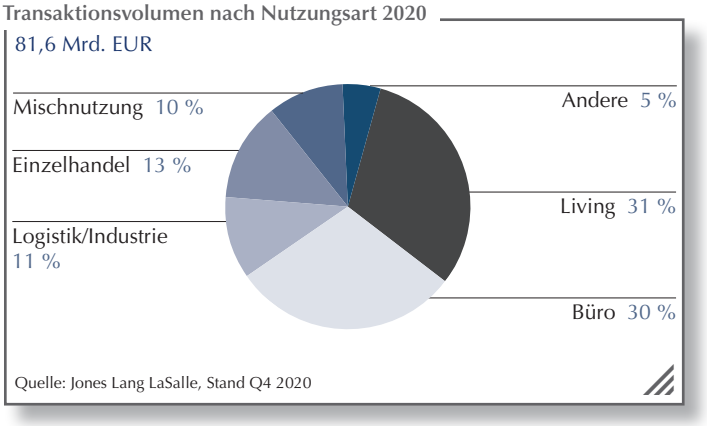
Mit einem Anteil von rd. 49 % entfiel fast die Hälfte des Transaktionsvolumens auf die sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Der mit Abstand größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel dabei mit rd. 12,8 Mrd. EUR auf Berlin. Frankfurt (7,9 Mrd. EUR) belegte vor Hamburg (6,9 Mrd. EUR) den zweiten Platz. Bis auf Hamburg mussten dabei alle weiteren Immobilienhochburger 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 2019 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.

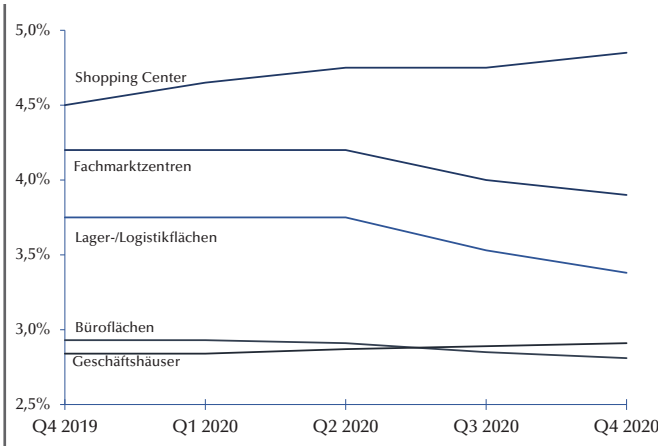
Laut Jones Lang LaSalle führte die Assetklasse Living (Mehrfamilienhäuser, Wohnportfolios ab 10 Wohneinheiten, Apartmenthäuser, Studentenwohnen, Senioren/Pflegeimmobilien und Kliniken) mit einem Anteil von rd. 31 % die Aufteilung des Transaktionsvolumens vor Büroimmobilien mit einem Anteil von rd. 30 % 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.

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

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart 2020



Entwicklung der Spitzenrenditen



Quelle: Jones Lang LaSalle, Stand Q4 2020

Büroflächen Leerstand inkl. Untermietflächen

	Q4 2019		Q4 2020	
	qm	Quote (%)	qm	Quote (%)
Berlin [1]	376.500	1,8	589.300	2,8
Düsseldorf [2]	525.700	5,8	633.100	6,8
Frankfurt/Main [3]	637.300	5,5	714.000	6,1
Hamburg [4]	452.400	3,0	450.400	3,0
Köln [5]	168.000	2,2	202.000	2,6
München Region [6]	478.500	2,3	735.700	3,5
Stuttgart [7]	206.700	2,3	181.700	2,1
Gesamt	**2.845.100**		**3.506.200**	

Quelle: Jones Lang LaSalle, Stand Q4 2020

Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer in qm

	2019	2020
Berlin [1]	998.500	745.300
Düsseldorf [2]	549.900	303.100
Frankfurt/Main [3]	579.900	336.100
Hamburg [4]	530.000	363.700
Köln [5]	291.300	208.200
München Region [6]	760.000	569.800
Stuttgart [7]	319.000	140.700
Gesamt	**4.028.600**	**2.666.900**

Quelle: Jones Lang LaSalle, Stand Q4 2020

1 Stadtgebiet
2 Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden
3 Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei
4 Stadtgebiet
5 Stadtgebiet
6 Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden
7 Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen

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.

Der Mietmarkt

Nach Angaben von Jones Lang LaSalle (Einzelhandelsmarktüberblick Q4 2020) leidete der Vermietungsumsatz bei Einzelhandelsflächen in Deutschland in 2020 deutlich unter der COVID-19-Pandemie. Bei 825 Mietvertragsabschlüssen wurden rd. 384.800 qm vermittelt. Das Vorjahresergebnis wurde demnach um rd. 25 % unterschritten, die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse reduzierte sich sogar um rd. 28 %. Laut Jones Lang LaSalle zeichnete sich jedoch zum Jahresende 2020 eine leichte Stabilisierung ab. So stellte das vierte Quartal 2020 neben dem ersten Quartal das umsatzstärkste des Jahres 2020 dar und verzeichnete mit 239 Einzeldeals die meisten Abschlüsse pro Quartal.

Der Spitzenplatz bei den Vermietungsumsätzen wurde dabei erneut von Berlin eingenommen, gefolgt von Frankfurt, München und Hamburg. Insgesamt lagen die Vermietungsumsätze in den Metropolen teilweise deutlich hinter den Vorjahresergebnissen zurück, so dass auf die Städte Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, München, Frankfurt, Leipzig, Stuttgart, Nürnberg und Hannover nur noch ein Flächenumsatz in Höhe von rd. 127.300 qm entfiel.

Bei der Verteilung der Flächenumsätze führte die Kategorie Gastronomie/Food mit einem Anteil von rd. 30 %, gefolgt vom Textilsektor mit rd. 25 % sowie der Kategorie Gesundheit/Beauty mit rd. 15 %.

Laut Jones Lang LaSalle blieb ein großflächiger Anstieg der Leerstände in den Innenstädten bislang aus. So hat sich lediglich die Verfügbarkeit von Großflächen ab 1.000 qm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum spürbar erhöht. Eine derartige Entwicklung hatte sich bereits vor der COVID-19-Pandemie abgezeichnet. Die Spitzenmietpreise haben sich in den Metropolen in 2020 konstant gezeigt. Für 2021 rechnet Jones Lang LaSalle mit rückläufigen Werten zwischen 4 % und 8 %.

Laut Jones Lang LaSalle (Büromarktüberblick Q4 2020) sorgten die durch die COVID-19-Pandemie verschlechterten konjunkturellen Rahmenbedingungen am Bürovermietungsmarkt für einen Umsatzrückgang in den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart in Höhe von rd. 33 %. Insgesamt lag das Umsatzvolumen in diesen Städten bei rd. 2,67 Mio. qm, hiervon entfielen alleine rd. 745.000 qm auf Berlin. Der Umsatzrückgang war dabei insbesondere auf einen Rückgang von großflächigen Vermietungen zurückzuführen. So sank die Anzahl an Vermietungen von Flächen mit mindestens 10.000 qm um rd. 43 %.

Ab Mitte 2021 rechnet Jones Lang LaSalle wieder mit einem Anziehen der Vermietungen, so dass sich für das Gesamtjahr ein Umsatzvolumen in Höhe von bis zu rd. 2,9 Mio. qm ergeben könnte, mithin also ein Umsatzplus in Höhe von rd. 11 % im Vergleich zu 2020. Dies wird laut Jones Lang LaSalle aber wesentlich von der weiteren Entwicklung der COVID-19-Pandemie abhängen.

Die Leerstände in den sieben Immobilienhochburgen sind in 2020 nach Angaben von Jones Lang LaSalle prozentual teilweise deutlich gestiegen, verblieben jedoch auf einem nach wie vor niedrigem Niveau in Höhe von durchschnittlich rd. 3,7 %. Für 2021 erwartet Jones Lang LaSalle eine erneute Erhöhung der Leerstandquote auf rd. 4,5 %, betont aber, dass der Büromarkt noch weit von einer Angebotsschwemme entfernt ist.

Das Fertigstellungsvolumen belief sich in 2020 in den Big 7 auf rd. 1,5 Mio. qm und stieg so auf den höchsten Wert seit 2010. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das Volumen um rd. 29 % . Die Neubauten stehen nach Angaben von Jones Lang LaSalle auch weiterhin einem hohen Nachfragestau gegenüber, so dass von den 2020 fertiggestellten Flächen bereits rd. 84 % vorvermietet waren. Für 2021 und 2022 sind laut Jones Lang LaSalle Flächen in Höhe von rd. 4,5 Mio. qm im Bau oder in Planung. Für 2021 sind dabei bereits 50 % der fertigzustellenden Flächen belegt. Unabhängig davon dürfte der Fokus der Entwickler sich mittelfristig verstärkt auf bestehende Gebäude und deren nachhaltige Sanierung richten.

Die Spitzenmieten in den sieben Immobilienhochburgen sind laut Angaben von Jones Lang LaSalle im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nochmals leicht um rd. 2 % angestiegen. Im Jahr 2021 wird ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten um rd. 1,5 % erwartet. Für die Big 7 rechnet Jones Lang LaSalle in keiner der Städte mit Mietpreisrückgängen.

Der Büroflächenmarkt der sieben deutschen Immobilienhochburgen

	Spitzenmietpreise in 1a-Lagen (EUR/qm/Monat)		Fertigstellungen (in qm)		Büroflächenbestand (in Mio. qm)	
	Q4 2019	Q4 2020	2019	2019	Q4 2019	Q4 2019
Berlin [1]	37,00	38,00	237.300	488.500	20,42	20,80
Düsseldorf [2]	28,50	28,50	115.600	102.700	9,15	9,24
Frankfurt/Main [3]	41,50	41,50	130.300	223.800	11,65	11,63
Hamburg [4]	29,00	31,00	117.100	174.800	15,02	15,14
Köln [5]	26,00	26,00	95.600	80.500	7,79	7,84
München Region [6]	41,00	41,00	335.600	347.800	20,63	20,96
Stuttgart [7]	24,50	25,50	92.700	34.300	8,81	8,84

Quelle: Jones Lang LaSalle, Stand Q4 2020

Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021:

Eine innovative und intelligente Lösung, Immobilien-orientiert zu investieren

Der geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen

Seit jeher galt der Erwerb von Immobilien in langfristiger Hinsicht als eine krisenfeste Anlageform mit interessanten Renditechancen. Aufgrund der stabilen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Deutschland gehört der deutsche Immobilienmarkt für in- und ausländische Investoren zu einem aussichtsreichen Investitionsziel.

Vorteile

Für den Anleger sind neben Investitionen in Wohnimmobilien besonders Gewerbeimmobilien interessant. Der Erwerb von Einkaufszentren, Bürogebäuden, Hotels, Logistikimmobilien, Gewerbeparks oder Seniorenpflegeheimen übersteigt i. d. R. jedoch die Finanzkraft eines einzelnen Anlegers bzw. ermöglicht selbst Großinvestoren keine ausreichende Risikostreuung. Mit einer Beteiligung an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (früher „geschlossener Immobilienfonds“ genannt) kann jeder an der Ertragskraft von Großimmobilien teilhaben, ohne auf die Vorteile bei der Einkommensteuer verzichten zu müssen, die ein Direkterwerber erhält. Darüber hinaus wird der Anleger von sämtlichen Verwaltungsarbeiten entlastet, ohne deswegen seine Mitwirkungsrechte zu verlieren.

Durch die permanente Kaufkraftentwertung (Inflation) hat der Gedanke eines sachwertunterlegten Zusatzeinkommens eine hohe Bedeutung. Inflationsschutz können insbesondere Gewerbeimmobilien bieten, deren Mieten i. d. R. an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sind und somit automatischen Anpassungen unterworfen werden.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass über eine Million Anleger von der Fondsidee überzeugt sind und seit 1993 über 100 Mrd. EUR in geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen investiert haben.

Grundsätzliche Vorteile bei geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen

- Aufbau eines Sachwerte unterlegten Zusatzeinkommens
- Sicherheit von Immobilien
- Rentabilität
- Wertbeständigkeit
- Steuervorteile als Zusatznutzen
- Kein eigener Verwaltungsaufwand
- Wiederveräußerbarkeit
- Individuelle Wahl der Investmenthöhe
- Mitwirkungsrechte des Anlegers

Ausstiegsoptionen

Auf der anderen Seite stellen Investitionen in Immobilien – sei es in Form der Direktinvestition oder in Form des Anteilserwerbs an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen – grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen dar. Die prospektierte Rentabilität kann i. d. R. nur erzielt werden, wenn der Anleger die langfristige Konzeption berücksichtigt und die investierten Mittel nicht kurzfristig wieder benötigt. Dem steht das Bedürfnis vieler Anleger gegenüber, sich möglichst nur für einen überschaubaren Zeitraum festzulegen und möglichst flexibel zu bleiben.

Für viele Anleger sind daher die Ausstiegsmöglichkeiten aus einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds ein wichtiges Kriterium für ihre Investitionsentscheidung.

Bei einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds bestehen für den Anleger im Regelfall drei Ausstiegsoptionen:

- Die Anleger können durch einen Beschluss der Gesellschafterversammlung mit i. d. R. 75 %iger Mehrheit die Fondsliquidation herbeiführen. Im Anschluss an den Verkauf der Immobilien wird nach Tilgung der Fremdmittel und der Abrechnung der Vergütungen die verbleibende Liquidität an die Anleger ausgeschüttet.

- Zusätzlich zu der möglichen Fondsliquidation steht jedem Anleger eine individuelle Kündigungsmöglichkeit zu, so dass der Anleger ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit besitzt, aus dem geschlossenen Alternativen Investmentfonds auszuscheiden und die Wertsteigerungen der Immobilien durch Erhalt des Abfindungsguthabens zu realisieren.

- Bis zur individuellen Kündigungsmöglichkeit stellt der Zweitmarkt eine zusätzliche Ausstiegsmöglichkeit dar.

Der Zweitmarkt für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen

Ein Markt mit Wachstumspotential

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

Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes (z. B. MPC FundXchange, CFB-Fonds Transfair) haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen (z. B. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Deutsche Zweitmarkt AG) etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Als Käufer treten institutionelle Investoren wie z. B. geschlossene Zweitmarktfonds und zunehmend private Anleger auf. Dabei stellen geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen nach Angaben der Deutsche Zweitmarkt AG mit einem Umsatzanteil von rd. 64 % im Jahr 2020 weiterhin die wichtigste Assetklasse am Zweitmarkt dar.

Im Hinblick auf die seit Mitte 2013 verstärkte Regulierung von neu aufgelegten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen, haben sich Beteiligungsangebote für Privatanleger am Erstmarkt deutlich reduziert. Damit gewinnt die Möglichkeit, am Zweitmarkt in bereits bestehende Beteiligungsangebote zu investieren, zusätzlich an Bedeutung.

Den Marktberichten der Deutsche Zweitmarkt AG kann entnommen werden, dass das von Handelsplattformen, Maklern etc. öffentlich gehandelte Nominalkapital geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen 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 geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen 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 hohem Niveau.

Die Einkaufswege der asuco-Unternehmensgruppe zeigen, dass auch außerhalb des öffentlichen Handels hohe Zweitmarktumsätze stattfinden. Das gesamte Handelsvolumen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen dürfte sich aktuell nach Einschätzung der asuco-Unternehmensgruppe daher bei einem Volumen von nominal 320-370 Mio. EUR bewegen.

Kriterien für die Beurteilung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen

Qualitative Erfolgsfaktoren
- Partnerwahl
- Standortwahl
- Bauqualität
- Vermietungssituation
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Leistungsfähige Objektverwaltung
- Zweitmarkt (Fungibilität der Beteiligung)

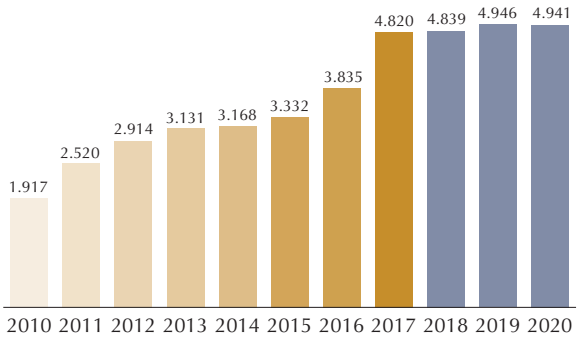
Quantitative Erfolgsfaktoren (Kennzahlen)
- Kaufpreis der Immobilie (Mietfaktor, Preis/qm)
- Nicht substanzbildende weiche Kosten
- Höhe der Mietansätze und geplante Mietsteigerungen
- Vorsichtige Prognoserechnung (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungen)

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

- Platzierungsvolumina der geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen in Höhe von über 100 Mrd. EUR seit 1993.
- Überdurchschnittlich hohe Altersstruktur der Anleger geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (mehr als 60 % der Zeichner sind über 50 Jahre alt).
- Wachsende Bekanntheit und Akzeptanz des Zweitmarktes.
- Mangel an attraktiven Beteiligungsangeboten am Erstmarkt.
- Überdurchschnittliche Renditechancen für Investoren am Zweitmarkt durch attraktives Kursniveau.

Es ist daher zu erwarten, dass der Emittent ausreichend und zu attraktiven Konditionen in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investieren kann.

Anzahl der Transaktionen von Handelsplattformen, Maklern etc. geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen



Quelle: Marktbericht der Deutsche Zweitmarkt AG

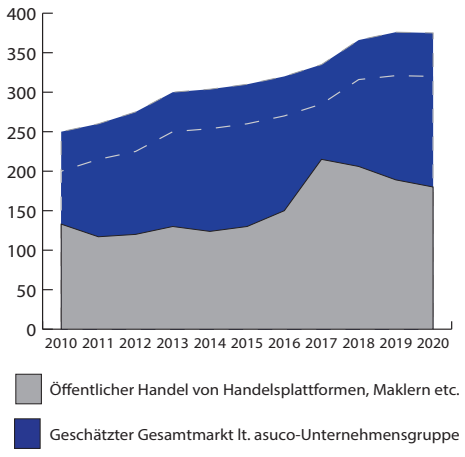
Deutscher Zweitmarktindex für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (WKN: SLA2DJ)



Quelle: Deutsche Zweitmarkt AG

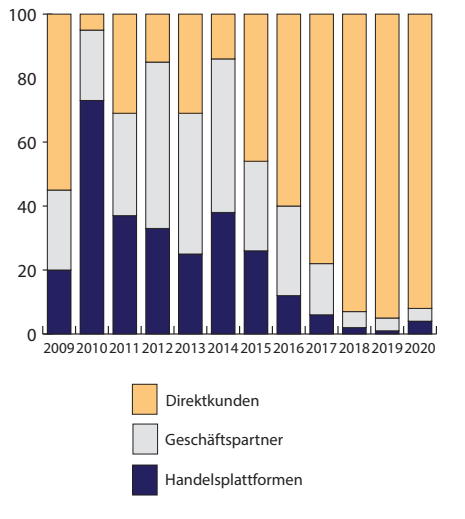
Entwicklung der Zweitmarktumsätze geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen

in Mio. EUR Nominalkapital



Quelle: Marktbericht der Deutsche Zweitmarkt AG, Schätzungen asuco-Unternehmensgruppe

Einkaufswege asuco-Unternehmensgruppe in %



Quelle: asuco-Unternehmensgruppe

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 Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen 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.

Vorteile für Käufer am Zweitmarkt

Der Zweitmarkt für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen kann nur dann langfristig aufrechterhalten werden bzw. die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen können nur dann sinnvoll investiert werden, wenn der Käufer bzw. der Emittent der Namensschuldverschreibungen am Zweitmarkt attraktive Vorteile erhält.

Diese Vorteile lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Häufig erfolgen in späteren Jahren höhere Ausschüttungen als bei der Emission eines geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen.

- Durch Investition in einen Zielfonds 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, am Zweitmarkt mittelbar in Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu investieren.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass derzeit für den Emittenten gute Investitionschancen am Zweitmarkt für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen bestehen.

Hohe Bedeutung der Expertise am Zweitmarkt

Nicht alle der über 2.000 in Deutschland gehandelten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen von über 200 Anbietern sind unterbewertet oder für den Käufer langfristig attraktiv. Die Entscheidung, welcher Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen zu welchem Preis erworben werden kann, überfordert die meisten Anleger vielfach. Vielmehr kann nur der am Zweitmarkt langfristig erfolgreich investieren, der sich am Immobilienmarkt gut auskennt, dem alle zum Investitionszeitpunkt bewertungsrelevanten und historischen Daten aus den Verkaufsprospekten und den Geschäftsberichten zur Verfügung stehen und der die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements einschätzen kann.

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

Die Kursermittlung

Der Ankaufskurs, zu dem der Emittent in der Lage ist, seine Beteiligungen an Zielfonds zu erhöhen, ist für das Anlageergebnis des Emittenten und damit für die Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins in zweierlei Hinsicht wichtig:

- Je höher der Ankaufskurs ist, umso mehr Altgesellschafter werden bereit sein, ihre Beteiligungen über den Zweitmarkt an den Emittenten zu veräußern. In diesem Fall sinken allerdings die Zins- und Zusatzzinszahlungen des Emittenten an die Anleger (Gläubiger).

- Je geringer der Ankaufskurs ist, umso mehr besteht die Gefahr, dass der Emittent sein Gesellschaftsvermögen mangels Verkaufsbereitschaft der Altgesellschafter nicht in dem geplanten Umfang investieren kann.

Es wird daher entscheidend sein, dass der Ankaufskurs zu einem fairen Interessenausgleich zwischen Käufer (Emittent) und Verkäufer (Altgesellschafter) führt.

Wesentlicher und objektivster Anhaltspunkt für den Ankaufskurs ist nach Ansicht der geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten der sog. „innere Wert“ der Beteiligung. Bei der Ermittlung des inneren Wertes wird fiktiv eine Auflösung/Liquidation des jeweiligen Zielfonds unterstellt, d. h. für die Immobilien wird der Markt-/Verkehrswert überschlägig ermittelt und von diesem Wert die vertraglich vereinbarten Veräußerungskosten sowie das aktuelle Fremdkapital abgezogen bzw. die Liquiditätsreserve hinzuaddiert. Der verbleibende Liquidationsnettoerlös wird zu dem Gesellschaftskapital

des Zielfonds ins Verhältnis gesetzt und als Prozentsatz ausgewiesen.

Aus dem untenstehenden Beispiel wird deutlich, dass der Verkehrswert der Immobilien und der Stand des Fremdkapitals maßgeblichen Einfluss auf den inneren Wert und somit auf den Zweitmarktkurs haben. Eine während der Fondslaufzeit erfolgte Tilgung des Fremdkapitals (Tilgungsgewinn, siehe Erläuterungen in der Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 12) führt damit zu einem höheren Zweitmarktkurs.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie werden u. a. folgende Faktoren berücksichtigt:

- Allgemeine Situation am Immobilienmarkt
- Entwicklung des Standortes
- Vermietungssituation
- Laufzeit der Mietverträge
- Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete
- Gebäudezustand

Der innere Wert stellt folglich den Wert dar, der sich aufgrund der überschlägigen Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie bei Auflösung/Liquidation des jeweiligen Zielfonds ergeben würde. Bei der Ermittlung des inneren Wertes wird sich der geschäftsführende Kommanditist des Emittenten auf die ihm vorliegenden Unterlagen beschränken. Objektbesichtigungen, Gutachten, Marktuntersuchungen etc. werden aus Kostengründen nicht vorgenommen.

Der Ankaufs-/Verkaufskurs, der sich am Zweitmarkt bildet, wird erfahrungsgemäß neben dem inneren Wert von einer Vielzahl weiterer Faktoren wie z. B. Angebot und Nachfrage, der Entwicklung des Immobilienmarktes, dem allgemeinen Zinsniveau, den prognostizierten Ausschüttungen und steuerlichen Ergebnissen sowie dem prognostizierten Liquidationsnettoerlös beeinflusst.

Er wird daher zwangsläufig vom inneren Wert abweichen und sich dennoch am inneren Wert orientieren.

Ermittlung des inneren Wertes am Beispiel eines fiktiven Zielfonds

	Immobilie 1	**Immobilie 2**	**Immobilie 3**	**Immobilie 4**
Ist-Miete	3.256 TEUR	4.813 TEUR	4.274 TEUR	3.898 TEUR
Abschlag Markt-Miete zu Ist-Miete	5 %	0 %	10 %	20 %
Annahme permanenter Leerstand	5 %	0 %	0 %	5 %
Nachhaltig erzielbare Marktmiete	2.939 TEUR	4.813 TEUR	3.847 TEUR	2.962 TEUR
Verkaufsfaktor	14fache	14fache	13,5fache	13,5fache
Verkehrswert	41.146 TEUR	67.382 TEUR	51.935 TEUR	39.987 TEUR

Verkehrswert gesamt	200.450 TEUR
./. Veräußerungskosten 4 %	8.018 TEUR
./. Fremdkapital	120.307 TEUR
+ Liquiditätsreserve	15.986 TEUR
Liquidationsnettoerlös	88.111 TEUR
Innerer Wert	67,78 %
bezogen auf das Gesellschaftskapital in Höhe von 130.000 TEUR	

Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

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

Konzeptionsmerkmale

Mit der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins ist es gelungen, interessierten Anlegern eine Vermögensanlage mit besonderen Konzeptionsmerkmalen anzubieten.

Von den auf den Seiten 25 ff. dargestellten Gründen, die für den Erwerb der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sprechen, sind folgende Merkmale hervorzuheben:

- 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 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen) in Höhe von 30 % (positive Vergütung) bzw. 15 % (negative Vergütung) der vorstehende Prozentsätze überschreitenden bzw. unterschreitenden tatsächlichen durchschnittlichen Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen regelt.

- Jährliche Information der Anleger (Gläubiger) 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.

Emittent

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (aufgrund der Stimmenmehrheit der Gründungsgesellschafter eine der asuco-Unternehmensgruppe zuzuordnende Tochtergesellschaft, siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133), Oberhaching, ist Emittent der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021.

Das voraussichtliche Emissionskapital der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 18-2020, 20-2021, 21-2021 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 beträgt ca. 470 Mio. EUR. Es kann sich durch die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins erhöhen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das öffentliche Angebot der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019 und 18-2020 sowie Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 und 12-2020 bereits beendet wurde.

Der Emittent hat zum 18.07.2021 Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, 01-2016, 02-2016 plus, 03-2016, 04-2017, 05-2017, 07-2018 pro, 08-2018, 09-2019, 10-2019 pro, 11-2019, 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 18-2020 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 und 12-2020 sowie StiftungsZins 17-2020 mit einem Nominalkapital in Höhe von insgesamt ca. 353,89 Mio. EUR ausgegeben. Die gesamten Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission dieser Namensschuldverschreibungen in Höhe von insgesamt ca. 329,92 Mio. EUR stehen für Investitionen in Anlageobjekte zur Verfügung. Hiervon hat der Emittent zum 18.07.2021 in die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen Beteiligungen an Zielfonds (u. a. durch drei Zeichnungen am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) sowie Teilnahme an zehn Kapitalerhöhungen) sowie in Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds unmittelbar sowie mittelbar über die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) Netto-Einnahmen in Höhe von ca. 326,23 Mio. EUR investiert (ca. 99 % der gesamten Netto-Einnahmen des Emittenten). Unter Berücksichtigung der angefallenen Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 9,79 Mio. EUR entspricht der Betrag der investierten Netto-Einnahmen in Höhe von ca. 326,23 Mio. EUR Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) in Höhe von ca. 336,02 Mio. EUR. Die Investitionen der 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH wurden durch Gesellschafterdarlehen des Emittenten finanziert.

Den Differenzbetrag der bereits investierten Netto-Einnahmen zu den derzeit insgesamt zur Verfügung stehenden Netto-Einnahmen in Höhe von ca. 3,69 Mio. EUR sowie die Netto-Einnahmen aus der Emission von zukünftig ausgegebenen Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 14-2020, 15-2020, 16-2020 exklusiv, 20-2021, 21-2021 und 22-2021, Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 (bis zu ca. 107,14 Mio. EUR) muss der Emittent noch in Anlageobjekte investieren.

Da die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der einzelnen Serien nicht getrennt verwaltet werden, können den einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen keine konkreten Anlageobjekte, sondern nur betragsmäßige, quotale Anteile an den vom Emittenten erworbenen Anlageobjekten (siehe Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“) zugeordnet werden. Durch die zukünftige Investition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen kann sich der betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte verändern. Die Anlageobjekte, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mindestens ca. 0,75 % der gesamten Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten ausmachen, sind in den Bestandsübersichten auf den Seiten 112 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ im Detail aufgelistet.

Tätigkeitsbereiche des Emittenten

Der Emittent hat bzw. wird sein Gesellschaftsvermögen (Eigenkapital sowie die aus der Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten zufließenden Einnahmen nach Abzug der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten, siehe Seiten 116 f. unter „Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten“) zum Zwecke der Gewinnerzielung als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien (siehe Seiten 88 f. unter „Die Investitionskriterien des Emittenten“) i. d. R. am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) und in seltenen Fällen auch am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) in Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds sowie durch Erhöhung von Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 15 Zielfonds investieren. Darüber hinaus hat der Emittent Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährt und wird diese erhöhen. Dies erfolgt zur Finanzierung der Investitionen der jeweiligen Gesellschaft, die eine mittelbare Investition des Gesellschaftsvermögens des Emittenten darstellen.

Die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) werden unter Beachtung von Investitionskriterien (siehe Seiten 88 f. unter „Die Investitionskriterien des Emittenten“) i. d. R. am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) in Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds sowie durch Erhöhung von Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 15 Zielfonds investieren. Zudem werden die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten investieren, indem sie durch den Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen ankaufen (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“).

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Ausführungen sich auf die Ebene des Emittenten beziehen. Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden ausschließlich in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert.

Die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital ist nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag, einschließlich der Zahlung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Zinsen und Zusatzzinsen, erlaubt.

Der Emittent wird als Investor sämtliche zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausnutzen, um zu attraktiven Konditionen in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte zu investieren. Er beabsichtigt, u. a. von den nach wie vor attraktiven Kursen am Zweitmarkt zu profitieren. Ursachen hierfür sind die geringe Transparenz bei der Kursfindung, unkonkrete Preisvorstellungen sowie persönliche Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger.

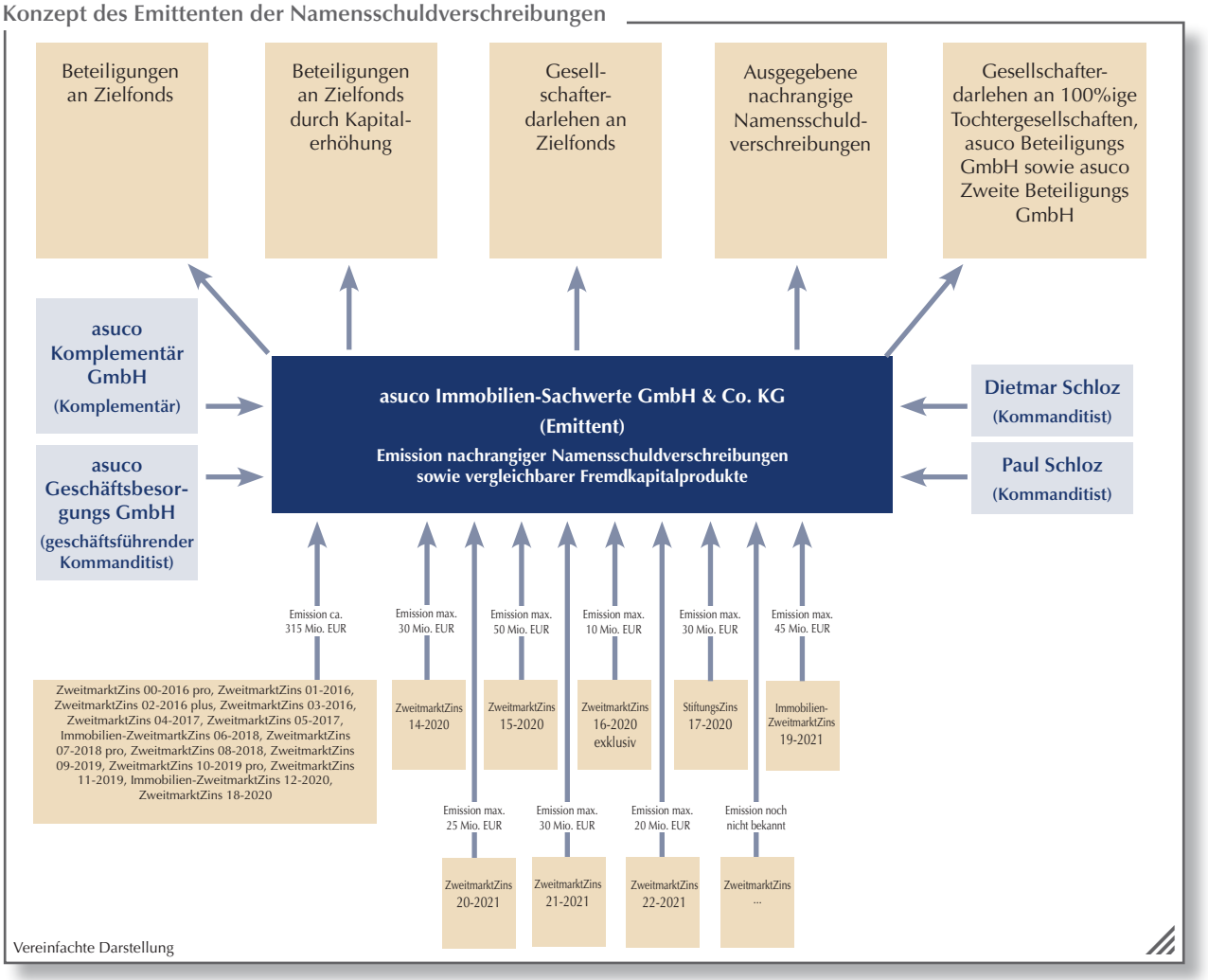
Es ist beabsichtigt, die Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds sowie die Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. beschriebenen 15 Zielfonds zu erhöhen. Durch die Beteiligung an diesen 306 Zielfonds bzw. die Gewährung der Gesellschafterdarlehen an diese 15 Zielfonds ist der Emittent mittelbar (doppelstöckig) an 442 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt und 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.

Die Investitionskriterien des Emittenten

In § 8 (2) des Gesellschaftsvertrages des Emittenten (siehe Seite 185) sind die folgenden, für den Emittenten verbindlichen Investitionskriterien festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Investitionskriterien des Emittenten nicht mit den Vorgaben für die Verwendung der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 gleichzusetzen sind. Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission

Konzept des Emittenten der Namensschuldverschreibungen



von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden ausschließlich in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert. Die nachfolgend dargestellten Investitionskriterien sind somit lediglich für den Emittenten selbst verbindlich und stellen keine Vorgabe für die Verwendung der Netto-Einnahmen aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 dar.

- Mittelbare (durch Beteiligung an Zielfonds) oder unmittelbare Investitionen überwiegend in inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit hohem Vermietungsstand.

- Rechtsform der Zielfonds Kommanditgesellschaft, geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, GmbH & Co. KG, stille Gesellschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts (mit Haftungsbegrenzung bei der Fremdfinanzierung).

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den bei der jeweiligen Ankaufsentscheidung berücksichtigten Unterlagen. Bei anderen Einkunftsarten muss der Erwerb mittelbar über eine Kapitalgesellschaft (100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten) erfolgen.

- Vorlage des Verkaufsprospektes und/oder von Unterlagen, die zumindest wesentliche Angaben zur Vermietung, Finanzierungsstruktur, Liquiditätssituation, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen und zur steuerlichen Situation beinhalten.

- Vertragswerk, welches nach Ansicht der geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten anlegerfreundlich ist (z. B. Mitspracherecht möglichst bei allen wesentlichen Geschäftsvorfällen wie z. B. angemessener Veräußerungserlös beim Verkauf von Fondsimmobilien, Teilnahme am Verkehrswert der Immobilien – Ausnahme: Leasingkonzeptionen).

- Investition in Zielfonds überwiegend in Beteiligungen, die am Zweitmarkt gehandelt werden.

- Maximale Einzelinvestition 10 % der emittierten Namensschuldverschreibungen aller Serien.

- Ankaufskurs für die Zielfonds orientiert sich am inneren Wert (Verkehrswert), den die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten ermittelt haben. Bei Leasingfonds entspricht der innere Wert dem Barwert der zukünftigen Zahlungsströme.

Die Anlageentscheidungen treffen ausschließlich die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten.

Namensschuldverschreibungsregister
Sämtliche vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen lauten auf den Namen des jeweiligen Anlegers (Gläubigers).

Der Emittent führt ein Namensschuldverschreibungsregister, in dem jede vom Emittenten ausgegebene Namensschuldverschreibung mit der Seriennummer und für jeden Anleger (Gläubiger) die Anzahl der von ihm erworbenen Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie sowie eventuelle Kündigungen und Rückzahlungen fälliger Namensschuldverschreibungen vermerkt sind. Außerdem wird für jede ausgegebene Namensschuldverschreibung der Name des Anlegers, seine Anschrift sowie seine Kontoverbindung für Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie für die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen in dem Namensschuldverschreibungsregister aufgeführt.

Der Anleger (Gläubiger) ist verpflichtet, Änderungen der Anschrift, des Namens sowie anderer für die Verwaltung der jeweiligen Namensschuldverschreibung relevanter Daten unverzüglich dem Emittenten anzuzeigen.

Der Emittent darf Auskünfte zu persönlichen Daten der Anleger (Gläubiger) ohne Zustimmung der Anleger (Gläubiger) in dem jeweils erforderlichen Umfang nur Unternehmen der asuco-Unternehmensgruppe und deren Dienstleistern (BONAVIS Treuhand GmbH), dem zuständigen Finanzamt, vorrangigen Kreditgebern des Emittenten oder den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern, Anwälten und Beratern des Emittenten erteilen.

Zinsen und Zusatzzinsen
Die Namensschuldverschreibungen sind ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten und nach Identifikation nach dem Geldwäschegesetz gemäß den Bedingungen des Zeichnungsscheins bis zu dem Tag, welcher der Fälligkeit durch Laufzeitende oder vorzeitige Kündigung vorausgeht (einschließlich), zu verzinsen. Namensschuldverschreibungen, die vom Emittenten zum Nominalbetrag zurückgezahlt wurden, werden nicht weiter verzinst. Für den Fall, dass die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen linear auf 10 Jahre verteilt wird und jährlich 10 % der ursprünglich von einem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zurückgezahlt werden bedeutet dies, dass die vom Emittenten zurückgezahlten 10 % der Namensschuldverschreibungen nicht weiter verzinst werden. Die Zinsen werden nach der deutschen Zinsmethode

(30/360) berechnet. Maßgeblich für die Zinsberechnung ist der Nominalbetrag ohne Agio.

Die Verzinsung des Nominalbetrages besteht aus variablen Zinsen in Höhe von bis zu 4,5 % p. a. und variablen Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 5,5 % p. a.

Die Zinsen werden für den Zeitraum 01.10. bis 30.09. eines jeden Geschäftsjahres nachschüssig am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres fällig. Die Zusatzzinsen werden nachschüssig am 10.01. des auf die Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen folgenden Jahres fällig.

Die Anleger (Gläubiger) erhalten den variablen Zinssatz im Jahr der Zeichnung bezogen auf den Nominalbetrag zeitanteilig.

Der jährlich ermittelte Verzinsungsanspruch wird jedoch nur insoweit fällig, wie die Liquidität des Emittenten zur Bedienung der Verzinsungsansprüche der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte ausreicht.

Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Verzinsungsansprüche besteht in den Folgejahren ein Nachzahlungsanspruch, der vom Emittenten jederzeit erfüllt werden kann.

Die Ermittlung der Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen wird in den Anleihebedingungen auf den Seiten 168 ff. detailliert geregelt (siehe auch Erläuterungen auf den Seiten 100 ff. unter „Beschreibung der Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen“). Im Ergebnis partizipieren die Anleger (Gläubiger) vollständig, aber auf einen Maximalbetrag von 10 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen p. a. gedeckelt, an den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie am Wertzuwachs der Anlageobjekte.

Rückzahlung

Die Namensschuldverschreibungen sind vom Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende (durch Zeitablauf oder vorzeitige Kündigung durch den Emittenten - auch im Zusammenhang mit der Option der Anleger (Gläubiger) zur Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen) folgenden Jahres in einer Summe zum Nominalbetrag zurückzuzahlen. Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) seine Option zur Verlängerung der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen gemäß § 12 (2) der Anleihebedingungen ausübt, bedeutet dies, dass beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 bzw. 30.09.2031 jährlich 10 % der ursprünglich von einem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen Namensschuldverschreibungen in einer Summe zum Nominalbetrag zurückgezahlt werden. Der Beginn der Rückzahlungen ist davon abhängig, ob der Anleger (Gläubiger) die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder 30.09.2040 verlängert.

Der Rückzahlungsanspruch wird nur soweit fällig, wie die Liquidität des Emittenten zur vollständigen Erfüllung der Verzinsungsansprüche und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag ausreicht. Die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen muss für alle Namensschuldverschreibungen im gleichen Verhältnis erfolgen.

Zur Reduzierung bzw. Vermeidung des Liquiditätsrisikos bei Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag schreiben die Anleihebedingungen bis zur Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 den Aufbau einer Rückzahlungsreserve in Höhe der für ein Geschäftsjahr ermittelten Zusatzzinsen vor (siehe Seite 108 unter „Rückzahlungsreserve der Namensschuldverschreibungen einer Serie“). Darüber hinaus wird der Emittent im Rahmen einer Liquiditätsplanung die Fälligkeitstermine seiner Zahlungsverpflichtungen berücksichtigen. So wird er z. B. Rückflüsse aus liquidierten Anlageobjekten nicht mehr oder nur teilweise reinvestieren und/oder kann einzelne Anlageobjekte zur Erhöhung der Liquidität über den Zweitmarkt verkaufen. Nach den Planungen des Emittenten kann die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus einer gebildeten Rückzahlungsreserve, aus den Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit des Emittenten, der teilweisen Veräußerung von Anlageobjekten und/oder der Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten sowie durch die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital erfolgen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Veräußerung von Anlageobjekten und/oder der Emission von Namensschuldverschreibungen oder vergleichbaren Fremdkapitalprodukten getroffen werden. Daher ist es nicht im wirtschaftlichen Interesse der Anleger (Gläubiger), mindestens sieben Jahre vor Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen festzulegen, welche der vorstehend dargestellten Möglichkeiten zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche ausgewählt werden. Die aus heutiger Sicht denkbare Priorisierung der Rückzahlungsmöglichkeiten ist auf Seite 46 unter „Liquiditätsrisiko, Priorisierung der Rückzahlungsmöglichkeiten“ dargestellt.

Laufzeit und Kündigungsfrist

Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen beginnt individuell für jeden Anleger (Gläubiger) ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten. Die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 haben vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung durch den Emittenten und vorbehaltlich

einer Verlängerung der Laufzeit durch den Anleger (Gläubiger) bzw. den Emittenten eine Laufzeit bis zum 30.09.2028. Anleger (Gläubiger) können die Laufzeit maximal bis zum 30.09.2040 verlängern. Der Emittent kann die Laufzeit maximal bis zum 30.09.2038 verlängern. Dieser Stichtag für die maximale Verlängerungsoption des Emittenten (30.09.2038) verschiebt sich für jedes Geschäftsjahr, das im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2037 endet und in dem der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen (zur Ermittlung siehe Seiten 107 f. unter „Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen einer Serie“) geringer als 105 % des Nominalbetrages ist, um ein Jahr nach hinten. Sollte der NAV der Namensschuldverschreibungen dauerhaft geringer als 105 % des Nominalbetrages sein, würde sich die maximale Laufzeit der Namensschuldverschreibungen auf unbestimme Zeit verlängern. Nähere Informationen zu der maximalen Laufzeit der Namensschuldverschreibungen sind den nachstehenden Ausführungen zu entnehmen.

Die ordentliche Kündigungsfrist des Emittenten beträgt mindestens 6 Monate, jeweils zum 30.09. eines Jahres, frühestens jedoch 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten. Dem Anleger (Gläubiger) steht kein ordentliches Kündigungsrecht und kein Sonderkündigungsrecht zu. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen beträgt damit gemäß § 5a des Vermögensanlagengesetzes für jeden Anleger (Gläubiger) mindestens 24 Monate.

Für den Fall, dass Anleger (Gläubiger) im Nachhinein in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind, hat der Emittent ein Sonderkündigungsrecht, frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

Der Emittent ist berechtigt, jede einzelne Namensschuldverschreibung jeweils zum 30.09. eines Jahres vorzeitig zu kündigen, grundsätzlich erstmals zum 30.09.2024 und frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten. Für den Fall, dass die Kündigung nur bei einzelnen Namensschuldverschreibungen erfolgt, legt der Emittent durch Beschluss der geschäftsführenden Gesellschafter nach freiem Ermessen eine Obergrenze der maximal von einem Anleger (Gläubiger) zu haltenden Namensschuldverschreibungen fest. Hält ein Anleger (Gläubiger) weniger Namensschuldverschreibungen als die Obergrenze zulässt bzw. die genaue Anzahl von Namensschuldverschreibungen, die die Obergrenze zulässt, wird keine der vom Anleger (Gläubiger) gehaltenen Namensschuldverschreibungen gekündigt. Hält ein Anleger (Gläubiger) eine die Obergrenze übersteigende Anzahl von Namensschuldverschreibungen, werden diese die Obergrenze übersteigenden Namensschuldverschreibungen vorzeitig gekündigt.

Die Ausübung der jeweiligen Kündigungsoption muss der Emittent mindestens 6 Monate vor dem Kündigungstermin, zu dem die Laufzeit der Namensschuldverschreibung vorzeitig enden soll, in schriftlicher Form gegenüber dem Anleger (Gläubiger) aussprechen.

Der Emittent räumt dem Anleger (Gläubiger) die Option ein, die Laufzeit sämtlicher von ihm erworbener nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ohne Angabe von Gründen einheitlich bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder bis zum 30.09.2040 (einschließlich) zu verlängern. Die Ausübung dieser Verlängerungsoption muss der Anleger (Gläubiger) gegenüber dem Emittenten spätestens bis zum 31.03.2027 in schriftlicher Form aussprechen. Der Emittent wird den Anleger (Gläubiger) auf die Frist zur Ausübung der Verlängerungsoption rechtzeitig hinweisen. Übt der Anleger (Gläubiger) die Verlängerungsoption aus, entfallen die automatische Verlängerung der Laufzeit sowie die Verlängerungsoptionen des Emittenten gemäß den nachstehenden Ausführungen. Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) seine vorstehend beschriebene Verlängerungsoption ausübt, ist der Emittent berechtigt, beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder zum 30.09.2031 jährlich jeweils 10 % des Nominalkapitals der von diesem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen entsprechend der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger) vorzeitig zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht hat der Emittent im Zeitpunkt der Zeichnung durch den Anleger (Gläubiger) bereits wahrgenommen (siehe Seite 181 unter „Ausübung des Kündigungsrechts des Emittenten für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen“). Damit verkürzt sich die Laufzeit beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder 30.09.2031 für jährlich jeweils 10 % der insgesamt von einem Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen in Abhängigkeit von der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger). Namensschuldverschreibungen, deren Laufzeit aufgrund der Kündigung des Emittenten gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen endet, sind vom Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres in einer Summe zum Nominalbetrag zurückzuzahlen. Durch Ausübung der Verlängerungsoption

besteht für den Anleger (Gläubiger) mithin die Option, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen beginnend im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2031 linear auf 10 Jahre zu verteilen.

Die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung verlängert sich unabhängig von den nachstehenden Verlängerungsoptionen (2 x 1 Jahr und anschließend 8 x 1 Jahr) zwingend um jeweils ein Jahr, wenn der Anleger (Gläubiger) seine Option zur Verlängerung der Laufzeit nicht wahrgenommen hat und der Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum dem Laufzeitende vorausgehenden Geschäftsjahresende geringer als 105 % des Nominalbetrages ist. Eine solche Verlängerung muss der Emittent in schriftlicher Form dem im Namensschuldverschreibungsregister eingetragenen Anleger (Gläubiger) bis zum 31.01. des jeweiligen Folgejahres mitteilen. Verlängerungen der Laufzeit gemäß vorstehender Regelung werden auf nachstehende Verlängerungsoptionen nicht angerechnet.

Der Emittent ist jederzeit und ohne Angabe von Gründen berechtigt, die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung um 2 x 1 Jahr und anschließend um 8 x 1 Jahr zu verlängern. Die Ausübung der jeweiligen Verlängerungsoption muss der Emittent mindestens 6 Monate vor Ende der Laufzeit in schriftlicher Form gegenüber dem Anleger (Gläubiger) aussprechen. Bei Ausübung sämtlicher Verlängerungsoptionen des Emittenten würde sich die Laufzeit somit bis zum 30.09.2040 verlängern.

Dem Anleger (Gläubiger) steht für den Fall, dass der Emittent die zwei einjährigen Verlängerungsoptionen ausübt, kein Widerspruchsrecht gegen die Verlängerung zu. Für den Fall, dass der Emittent im Anschluss an die Ausübung der zwei einjährigen Verlängerungsoptionen eine oder mehrere der acht einjährigen Verlängerungsoptionen ausübt, kann der Anleger (Gläubiger) dieser Verlängerung innerhalb von 4 Wochen in schriftlicher Form widersprechen. Widerspricht der Anleger (Gläubiger) im Anschluss an die Ausübung der zwei einjährigen Verlängerungsoptionen des Emittenten einer der acht weiteren Verlängerungsoptionen des Emittenten, endet die Laufzeit ohne eine weitere Verlängerung zum 30.09. des jeweiligen Jahres (Geschäftsjahresende). Bei Widerspruch gegen die Ausübung der 1., der 2., der 3., der 4., der 5., der 6., der 7. oder der 8. Verlängerungsoption reduziert sich der bei Fälligkeit zahlbare Zins bzw. Zusatzzins für das letzte Geschäftsjahr um 4 %, 3,5 %, 3 %, 2,5 %, 2 %, 1,5 %, 1 % bzw. 0,5 %.

Für den Fall, dass die Laufzeit nicht bei sämtlichen, sondern nur bei einzelnen Namensschuldverschreibungen verlängert wird, legt der Emittent durch Beschluss der geschäftsführenden Gesellschafter nach freiem Ermessen eine Obergrenze der maximal von einem Anleger (Gläubiger) zu haltenden Namensschuldverschreibungen fest. Hält ein Anleger (Gläubiger) weniger Namensschuldverschreibungen als die Obergrenze zulässt bzw. die genaue Anzahl von Namensschuldverschreibungen, die die Obergrenze zulässt, wird die Laufzeit sämtlicher vom Anleger (Gläubiger) gehaltenen Namensschuldverschreibungen verlängert. Hält ein Anleger (Gläubiger) eine die Obergrenze übersteigende Anzahl von Namensschuldverschreibungen, wird die Laufzeit dieser die Obergrenze übersteigenden Namensschuldverschreibungen nicht verlängert. Mit dem Laufzeitende werden diese Namensschuldverschreibungen zur Rückzahlung zum Nominalbetrag fällig.

Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins

Unter der Voraussetzung, dass der Anleger (Gläubiger) das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat, arbeitslos ist, einen gesetzlichen oder privaten Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit hat oder Insolvenz angemeldet hat (nachfolgend „Sondersituation"), bieten die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten den Rückkauf von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins in Höhe von insgesamt bis zu jährlich 3 % der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien zu einem Kaufpreis in Höhe von 95 % des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie, der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ermittelt wurde, maximal jedoch zum Nominalbetrag an (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins"). Der Kaufpreis reduziert sich auf 90 % des NAV der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie unter der Voraussetzung, dass der Anleger (Gläubiger) das 70. Lebensjahr, nicht jedoch das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat. Somit stellt auch der Abschluss des 70. Lebensjahres eine „Sondersituation" dar.

Der Rückkauf kann frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten erfolgen und die Sondersituation ist den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten schriftlich anzuzeigen und mit geeigneten Unterlagen zu belegen. Die Kaufpreiszahlung erfolgt spätestens 8 Wochen nach Eingang der Anzeige und Anerkennung der Voraussetzungen durch eine der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten, frühestens jedoch zum 11. Januar des auf die Ermittlung des NAV folgenden Jahres und bei Nichtüberschreitung der jährlichen 3 %-Grenze. Welche der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten die Namensschuldverschreibung bei Wahrnehmung des Rückkaufangebo-

tes durch den Anleger (Gläubiger) erwirbt, steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Hierbei handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die keiner grundsätzlich festgeschriebenen Ankaufspolitik unterliegt und in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt getroffen wird.

Die Anzeigen des Eintretens einer Sondersituation sowie der Absicht, das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten wahrzunehmen, werden nach zeitlichem Eingang bei den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten berücksichtigt. Bei Überschreitung der jährlichen 3 %-Grenze werden die nicht berücksichtigten Anzeigen einer Sondersituation im folgenden Geschäftsjahr bevorrechtigt gemäß dem zeitlichen Eingang bei den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten berücksichtigt.

Die Übertragung der Namensschuldverschreibungen erfolgt jeweils zum auf die Kaufpreiszahlung folgenden 30.09. Die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten übernehmen durch den Ankauf der Namensschuldverschreibung die Rechtsstellung des Anlegers (Gläubigers) und treten insofern in das bestehende Schuldverhältnis mit dem Emittenten ein. Der Anleger (Gläubiger) erhält aufgrund von § 10 (2) Satz 1 i. V. m. § 14 (2) der Anleihebedingungen (siehe Seiten 177 und 179) für das Geschäftsjahr, in dem das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten wahrgenommen wird, keine Zinsen sowie Zusatzzinsen.

Die Regelungen zum Nachrang der Ansprüche des Anlegers (Gläubigers) auf Zinsen und Zusatzzinsen sowie auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag (siehe Seiten 180 f. in § 17 der Anleihebedingungen) gelten im Verhältnis zu den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten entsprechend auch für den Anspruch auf Kaufpreiszahlung.

Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)
Für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ist gemäß § 17 der Anleihebedingungen (siehe Seiten 180 f.) ein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Die Voraussetzungen sowie die Rechts- und Haftungsfolgen des qualifizierten Rangrücktritts für den Anleger (Gläubiger) und die sich hieraus ergebenden Risiken werden ausführlich unter „Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)“ auf den Seiten 63 ff. dargestellt.

Übertragung der Namensschuldverschreibungen
Jeder Anleger (Gläubiger) kann unabhängig von dem Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%ige Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“) die Namensschuldverschreibungen unter dem Vorbehalt der Anleihebedingungen durch Abtretung der Rechte und Pflichten rechtsgeschäftlich an einen Dritten nur zum 30.09. eines jeden Jahres übertragen. Einzelne Namensschuldverschreibungen sind nicht übertragbar. Der Anleger (Gläubiger) kann nur zehn Namensschuldverschreibungen bzw. ein Vielfaches davon gesammelt übertragen. Im Falle einer linearen Verteilung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen auf zehn Raten kann der Anleger (Gläubiger) nach Zahlung der ersten Rate nur noch sämtliche von ihm gehaltenen Namensschuldverschreibungen im Ganzen übertragen.

Die Abtretung wird nur dann wirksam, wenn sie dem Emittenten angezeigt wird, die Abtretungsvereinbarung dem Emittenten in Kopie vorgelegt wird, der neue Anleger (Gläubiger) die Anleihebedingungen und die Bedingungen des Zeichnungsscheins anerkennt und dem Emittenten die für die Eintragung in das Namensschuldverschreibungsregister notwendigen Angaben macht.

Im Todesfall gehen die nachrangigen Namensschuldverschreibungen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den Alleinerben oder die Erbengemeinschaft über. Im Falle eines Alleinerben tritt dieser mit allen Rechten und Pflichten aus den Anleihebedingungen in die Rechtsstellung eines Anlegers (Gläubigers) ein. Im Falle einer Erbengemeinschaft tritt diese mit allen Rechten und Pflichten aus den Anleihebedingungen in die Rechtsstellung eines Anlegers (Gläubigers) ein. Sämtliche Zahlungen werden an die Erbengemeinschaft geleistet. Bei Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft müssen die Regelungen zur rechtsgeschäftlichen Übertragung der Namensschuldverschreibungen beachtet werden.

Im Falle eines Vermächtnisses sind der Erbe bzw. die Erbengemeinschaft verpflichtet, die Namensschuldverschreibungen rechtsgeschäftlich an den Vermächtnisnehmer zu übertragen.

Die Erben und Vermächtnisnehmer haben einen Erbschein oder solche Unterlagen, die der Emittent nach pflichtgemäßen Ermessen zum Nachweis der Erbfolge, insbesondere gemäß § 12 (1) Satz 3 HGB i. V. m. § 35 GBO, als ausreichend erachtet, im Original, in öffentlich beglaubigter Ausfertigung oder in öffentlich beglaubigter Abschrift vorzulegen. Werden ausländische Urkunden zum Nachweis der Erbfolge, des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist der Emittent berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf diese ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten im Hinblick auf die Rechtsfolgen der vorgelegten Urkunden einzuholen.

Anlageobjekte

Da die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der einzelnen Serien nicht getrennt verwaltet werden, können den einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen keine konkreten Anlageobjekte, sondern nur betragsmäßige, quotale Anteile an den vom Emittenten erworbenen Anlageobjekten zugeordnet werden. Durch die zukünftige Investition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen kann sich der betragsmäßige, quotale Anteil der einzelnen vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte verändern. Die Anlageobjekte, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mindestens ca. 0,75 % der gesamten Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten ausmachen, sind in den Bestandsübersichten auf den Seiten 112 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ im Detail aufgelistet.

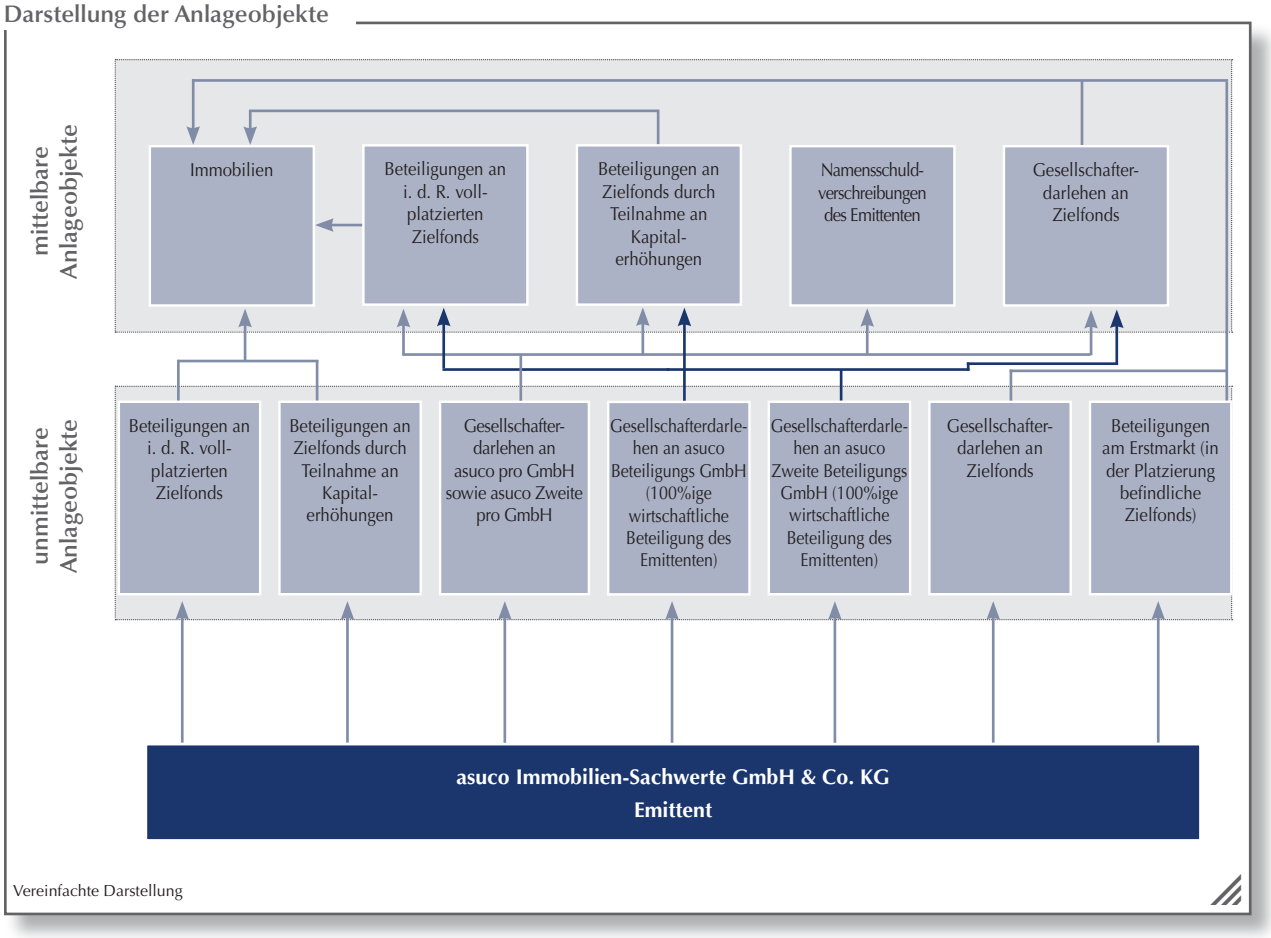
Aufgrund des Anlageziels und der Anlagepolitik der Vermögensanlage handelt es sich bei den folgenden Anlageobjekten jeweils um unmittelbare Anlageobjekte:

- Vom Emittenten am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) erworbene Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 274 Zielfonds,

- vom Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH gewährte variable Gesellschafterdarlehen,

- vom Emittenten am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) erworbene Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 3 Zielfonds sowie

Darstellung der Anlageobjekte



Vereinfachte Darstellung

- vom Emittenten an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 14 Zielfonds gewährte Gesellschafterdarlehen.

Bei den folgenden Anlageobjekten handelt es sich jeweils um mittelbare Anlageobjekte (siehe Abbildung „Darstellung der Anlageobjekte“ auf Seite 94):

- Von den 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH bzw. der asuco Zweite Beteiligungs GmbH am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) erworbene Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 73 Zielfonds (teilweise haben mehrere der vorgenannten Gesellschaften in den gleichen Zielfonds investiert),

- von der asuco Beteiligungs GmbH an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG gewährtes Gesellschafterdarlehen,

- 850 (780 mit einem Nominalbetrag von 1.000 EUR und 170 mit einem Nominalbetrag von 5.000 EUR) von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erworbene, vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen sowie

- 442 Immobilien, die von den durch den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH bzw. die asuco Zweite Beteiligungs GmbH am Erst- sowie Zweitmarkt erworbenen, auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds bzw. von den auf den Seiten 108 ff. beschriebenen 15 Zielfonds, an die unmittelbar und mittelbar Gesellschafterdarlehen gewährt wurden, gehalten werden.

Insgesamt hat der Emittent somit unmittelbar sowie mittelbar über seine 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Beteiligungen an 306 Zielfonds erworben (teilweise haben der Emittent, seine 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH in den gleichen Zielfonds investiert), Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds gewährt und ist an Kapitalerhöhungen von zehn Zielfonds beteiligt. Folglich können die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 wie auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellt zur Erhöhung der Beteiligungen an sämtlichen der 306 Zielfonds, zur Erhöhung der Gesellschafterdarlehen an sämtliche der 15 Zielfonds und zur Erhöhung der Beteiligung an sämtlichen der zehn Zielfonds investiert werden. Bei der Verwendung der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 kommt es mithin nicht darauf an, welche der vorgenannten Gesellschaften zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Beteiligungen an Zielfonds erworben hat, die Gesellschafterdarlehen an Zielfonds gewährt hat bzw. an der Kapitalerhöhung beteiligt ist. Zukünftig können sämtliche der vorgenannten Gesellschaften die Beteiligungen an den 306 Zielfonds, die Gesellschafterdarlehen an die 15 Zielfonds sowie die Beteiligungen an den zehn Kapitalerhöhungen erhöhen.

Die Darstellung der vom Emittenten erworbenen Beteiligungen an Zielfonds (u. a. durch drei Zeichnungen am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) sowie Teilnahme an zehn Kapitalerhöhungen) sowie deren Immobilien, die Beschreibung der Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die Beschreibung der Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds Berlin Kaiserdamm GbR, asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG, GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG sowie Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG, die der vorliegenden Vermögensanlage ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Investition der Netto-Einnahmen quotal anteilig zugeordnet werden können, erfolgt auf den Seiten 96 ff. sowie 108 ff.

Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte

Dem Emittenten werden bei den Beteiligungen an Zielfonds als Gesellschafter einer Personengesellschaft Mitgliedsrechte, insbesondere Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder sonstige Kontrollrechte in der Gesellschafterversammlung zustehen. Darüber hinaus wird das Recht auf eine gesellschaftsrechtliche anteilige Beteiligung am Ergebnis der Zielfonds bestehen. Der Emittent wird zur Erbringung der Kapitaleinlagen sowie zur Haftung in Höhe der Hafteinlage verpflichtet sein.

Bei Erhöhung eines Gesellschafterdarlehens an Zielfonds hat der Emittent die Pflicht zur Auszahlung des Darlehensbetrages. Ihm stehen als Darlehensgeber die Rechte auf Zinsen und Rückzahlung sowie - sofern dies vertraglich vereinbart wurde - das Recht auf Bestellung von Sicherheiten sowie ein regelmäßiges Reporting durch den Darlehensnehmer zu. Der Emittent ist bei der Erhöhung von Gesellschafterdarlehen zudem verpflichtet, kein erlaubnispflichtiges Kreditgeschäft zu betreiben.

Bei dem an die asuco pro GmbH seit dem 17.11.2014 gewährten variablen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 1.952.800 EUR sind jährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 7 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Der Zinssatz kann zukünftig an die Entwicklung des Kapitalmarktes angepasst werden. Das Darlehen ist auf erste Anforderung zur Rückzahlung fällig. Die variable Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 19.962.000 EUR. Als Sicherheiten für den Darlehensgeber sind die von der asuco pro GmbH erworbenen Anlageobjekte bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest und wird unter Berücksichtigung der Liquiditätssituation der asuco pro GmbH festgelegt. Die asuco pro GmbH ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco pro GmbH nicht vereinbart.

Bei dem an die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) seit dem 03.07.2017 gewährten variablen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 1.525.000 EUR sind jährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 7 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Der Zinssatz kann zukünftig an die Entwicklung des Kapitalmarktes angepasst werden. Das Darlehen ist auf erste Anforderung zur Rückzahlung fällig. Die variable Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 29.290.000 EUR. Als Sicherheiten für den Darlehensgeber sind die von der asuco Beteiligungs GmbH erworbenen Anlageobjekte bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest und wird unter Berücksichtigung der Liquiditätssituation der asuco Beteiligungs GmbH festgelegt. Die asuco Beteiligungs GmbH ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Beteiligungs GmbH nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds Berlin Kaiserdamm GbR seit dem 07.11.2017 gewährten variablen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 10.500 EUR sind Zinsen in Höhe von 4 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Das Gesellschafterdarlehen wurde beim Erwerb eines Kommanditanteils von einem Altgesellschafter der Berlin Kaiserdamm GbR automatisch mit erworben, da das Gesellschafterdarlehen gemäß Gesellschaftsvertrag der Berlin Kaiserdamm GbR wie (vorrangiges) Eigenkapital behandelt wird und damit Teil des Kommanditanteils ist. Insofern erhöht bzw. reduziert sich das variable Gesellschafterdarlehen mit jedem Ankauf bzw. Verkauf von Beteiligungen an dem Zielfonds. Die variable Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ca. 61.875 EUR. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Zinszahlungen sind mit Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens fällig. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Berlin Kaiserdamm GbR nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG seit dem 28.05.2018 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 3.500.000 EUR sind vierteljährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 2,5 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Aufgrund der Beteiligung des Emittenten an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG in Höhe von ca. 83 % ist der Zielfonds Bestandteil der asuco-Unternehmensgruppe und dementsprechend in der „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133 ausgewiesen. Das Gesellschafterdarlehen dient zur Zwischenfinanzierung des Erwerbs der Fondsimmobilie in Hannover. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Der Emittent kann das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist schriftlich kündigen und die sofortige Rückführung des Darlehens verlangen. Der Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 2.500.000 EUR. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG seit dem 09.11.2018 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 2.625 EUR sind Zinsen in Höhe von 5 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 13.835 EUR. Zusätzlich hat der Emittent seit dem 28.07.2020 ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von bis zu 350.000 EUR an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG gewährt, welches mit 4 % p. a. verzinst wird. Auch hier ist eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart, die Mindestlaufzeit beträgt drei Jahre. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 255.000 EUR. Bei beiden Gesellschafterdarlehen sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bei beiden Gesellschafterdarlehen noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei den Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG seit dem 28.11.2018 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 900.000 EUR sind vierteljährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 6 % p. a. und eine Laufzeit von mindestens 18 Monaten vereinbart. Das Gesellschafterdarlehen dient zur Verbesserung der Liquiditätssituation sowie zur Finanzierung von Mieterausbauten beim Zielfonds. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Der Emittent kann das Darlehen nach Ablauf der Mindestlaufzeit von 18 Monaten mit einer Kündigungsfrist von einem Monat schriftlich kündigen und die sofortige Rückführung des Darlehens verlangen. Der Zielfonds Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 2.000.000 EUR. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG seit dem 12.12.2018 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich ca. 3.789 EUR sind Zinsen in Höhe von 4 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ca. 468.311 EUR. Zusätzlich hat der Emittent seit dem 16.12.2019 ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich ca. 1.669 EUR an den Zielfonds Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG gewährt, welches unverzinst ist. Auch hier ist eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ca. 63.716 EUR. Bei beiden Gesellschafterdarlehen sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bei beiden Gesellschafterdarlehen noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei den Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG nicht vereinbart.

Bei dem an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) seit dem 01.02.2019 gewährten variablen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 1.927.225 EUR sind jährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 7 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Der Zinssatz kann zukünftig an die Entwicklung des Kapitalmarktes angepasst werden. Das Darlehen ist auf erste Anforderung zur Rückzahlung fällig. Die variable Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 3.046.000 EUR. Als Sicherheiten für den Darlehensgeber sind die von der asuco Zweite Beteiligungs GmbH erworbenen Anlageobjekte bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest und wird unter Berücksichtigung der Liquiditätssituation der asuco Zweite Beteiligungs GmbH festgelegt. Die asuco Zweite Beteiligungs GmbH ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG seit dem 27.06.2019 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich ca. 2.914 EUR sind Zinsen in Höhe von 5 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ca. 112.145 EUR. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG seit dem 09.12.2019 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 800.000 EUR sind vierteljährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 2,5 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Das Gesellschafterdarlehen dient zur Finanzierung des Ankaufs einer Immobilie in Wiesbaden durch den Zielfonds. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 4.200.000 EUR. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Das Darlehen kann vom Emittenten (Darlehensgeber) ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

schriftlich gekündigt werden. Der Darlehensnehmer ist berechtigt vorfristige Zahlungen zu leisten. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG seit dem 13.02.2020 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von bis zu 12.000.000 EUR sind vierteljährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 2,5 % p. a. und eine Laufzeit von mindestens 72 Monaten vereinbart. Das Gesellschafterdarlehen dient zur Ablösung der bestehenden Darlehensverbindlichkeiten des Zielfonds. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Der Zielfonds Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 6.850.000 EUR. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG nicht vereinbart.

Bei dem an die asuco Zweite pro GmbH seit dem 10.03.2020 gewährten variablen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 21.880.000 EUR sind jährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 7 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Der Zinssatz kann zukünftig an die Entwicklung des Kapitalmarktes angepasst werden. Das Darlehen ist auf erste Anforderung zur Rückzahlung fällig. Die variable Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 22.175.000 EUR. Als Sicherheiten für den Darlehensgeber sind die von der asuco Zweite pro GmbH erworbenen Anlageobjekte bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest und wird unter Berücksichtigung der Liquiditätssituation der asuco Zweite pro GmbH festgelegt. Die asuco Zweite pro GmbH ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Zweite pro GmbH nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG seit dem 29.04.2020 gewährten nachrangigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ursprünglich 1.750.000 EUR sind jährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 6,5 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Das Gesellschafterdarlehen dient zur Finanzierung einer Umbaumaßnahme des Zielfonds sowie einer Teilrückführung der Fremdfinanzierung des Zielfonds. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Der Zielfonds Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Die Darlehenshöhe beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ca. 10.499.616 EUR. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz" KG seit dem 23.10.2020 gewährten nachrangigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. 920 EUR sind Zinsen in Höhe von 4 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Darlehenshöhe ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unverändert. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz" KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz" KG seit dem 23.10.2020 gewährten nachrangigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. 68.991 EUR sind Zinsen in Höhe von 4 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Darlehenshöhe ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unverändert. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz" KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünfzigste Wohnpark Rüdnitz" KG seit dem 23.10.2020 gewährten nachrangigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. 7.669 EUR sind Zinsen in Höhe von 4 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Darlehenshöhe ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unverändert. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünfzigste Wohnpark Rüdnitz" KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz" KG seit dem 30.10.2020 gewährten nachrangigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. 2.301 EUR sind Zinsen in Höhe von 4 % p. a. und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Darlehenshöhe ist zum Zeitpunkt der Pros-

pektaufstellung unverändert. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz" KG nicht vereinbart.

Bei dem an den Zielfonds Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG seit dem 07.04.2020 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von bis zu 600.000 EUR sind vierteljährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 5 % p. a. und eine Laufzeit von mindestens zwei Jahren vereinbart. Das Gesellschafterdarlehen dient zur Zwischenfinanzierung einer Umbaumaßnahme des Zielfonds. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Der Zielfonds hat am 14.01.2021 erstmals eine Auszahlung des Gesellschafterdarlehens angefordert. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt die Darlehenshöhe 450.000 EUR. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Der Zielfonds Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG ist jederzeit zur Rückführung des Darlehens ermächtigt. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG nicht vereinbart.

Hauptmerkmale der mittelbaren Anlageobjekte

Den 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) werden bei den Beteiligungen an Zielfonds als Gesellschafter einer Personengesellschaft Mitgliedsrechte, insbesondere Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder sonstige Kontrollrechte in der Gesellschafterversammlung zustehen. Darüber hinaus wird das Recht auf eine gesellschaftsrechtliche anteilige Beteiligung am Ergebnis der Zielfonds bestehen. Die jeweilige Gesellschaft wird zur Erbringung der Kapitaleinlagen sowie zur Haftung in Höhe der Hafteinlage verpflichtet sein.

Bei Erhöhung eines Gesellschafterdarlehens an Zielfonds haben die 100%igen Tochtergesellschaften bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) die Pflicht zur Auszahlung des Darlehensbetrages. Der jeweiligen Gesellschaft stehen als Darlehensgeber die Rechte auf Zinsen und Rückzahlung sowie - sofern dies vertraglich vereinbart wurde - das Recht auf Bestellung von Sicherheiten sowie ein regelmäßiges Reporting durch den Darlehensnehmer zu. Die jeweilige Gesellschaft ist bei der Erhöhung von Gesellschafterdarlehen zudem verpflichtet, kein erlaubnispflichtiges Kreditgeschäft zu betreiben.

Die asuco Beteiligungs GmbH hat seit dem 30.04.2020 ein Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG in Höhe von ca. 30.678 EUR gewährt. Die Darlehenshöhe ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung unverändert. Über die Höhe der Zinsen für das Gesellschaferdarlehen entscheidet jährlich die Gesellschafterversammlung des Zielfonds. Es ist eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Es sind keine Sicherheiten für den Darlehensgeber bestellt. Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Weitere Rechte und Pflichten sind bei dem Gesellschafterdarlehen der asuco Beteiligungs GmbH an die GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG nicht vereinbart.

Bei den Immobilien, die von den durch den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) erworbenen Zielfonds bzw. von Zielfonds, an die Gesellschafterdarlehen gewährt wurden, gehalten werden, handelt es sich überwiegend um inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit hohem Vermietungsstand.

Im Rahmen des bei Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 80. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlichem oder privatem Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit oder Insolvenzanmeldung ausgesprochenen Rückkaufangebotes (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins") wird eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten in vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen investieren. Der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten stehen dabei die auf den Seiten 154 f. unter „Hauptmerkmale der vom Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen" beschriebenen Rechte als Anleger (Gläubiger) zu. Gleichzeitig besteht die Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 95 % des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen, der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ermittelt wurde, maximal jedoch des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen. Der Kaufpreis reduziert sich auf 90 % des NAV der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie, sofern der Anleger (Gläubiger) das 70. Lebensjahr, nicht jedoch das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat. Des Weiteren besteht die Pflicht zur Mitteilung von Änderungen bei den für die Verwaltung der Namens-

schuldverschreibungen relevanten Stammdaten der 100%igen Tochtergesellschaft. Die Zahlung des Kaufpreises soll über eine Erhöhung des Gesellschafterdarlehens des Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten finanziert werden. Die Erhöhung des variablen Gesellschafterdarlehens des Emittenten erfolgt mit Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sowie aller weiteren bereits platzierten bzw. zukünftig zu platzierenden Serien (siehe Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“).

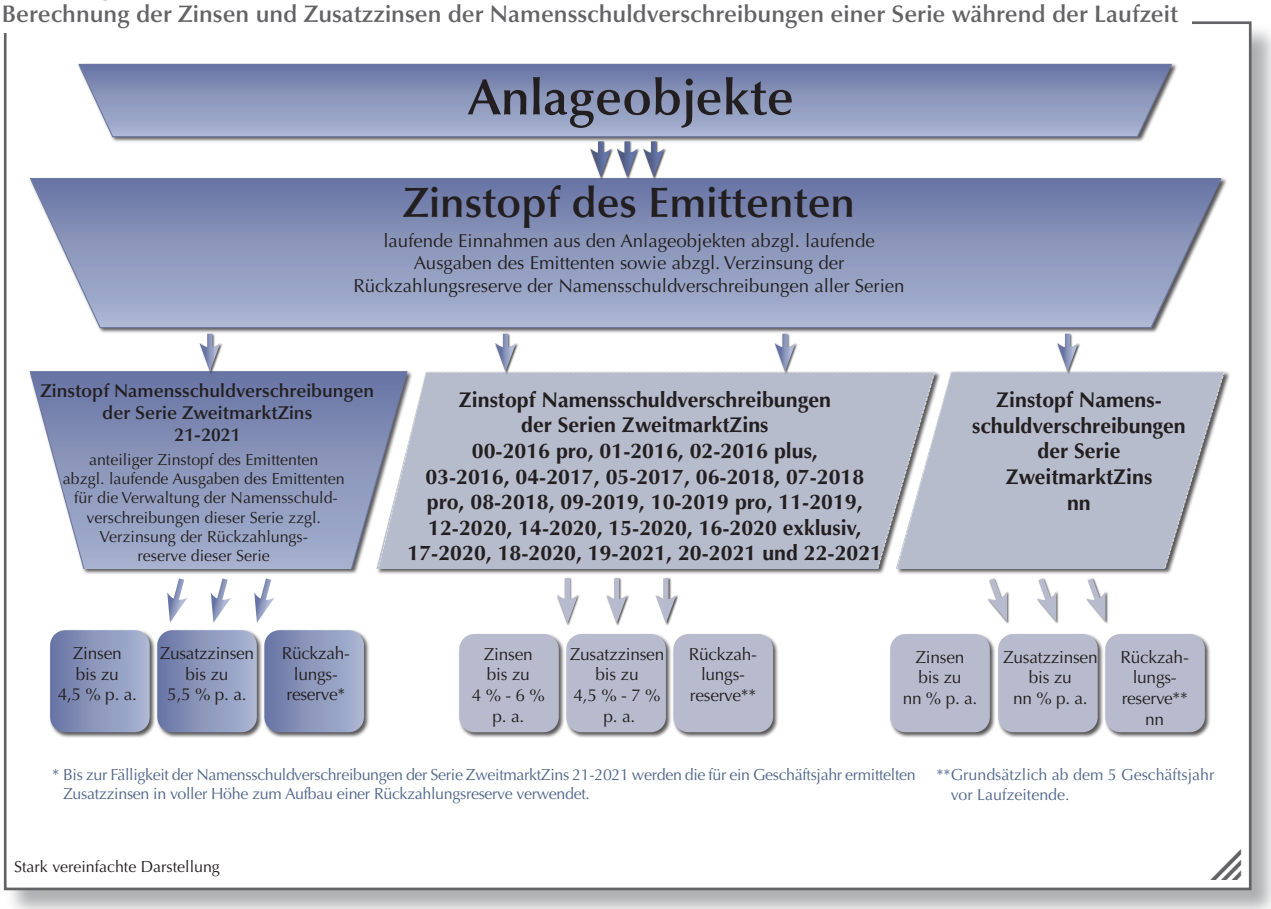
Beschreibung der Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen

Grundlagen

Die innovative Struktur der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sieht eine vollständige, aber auf einen Maximalbetrag (in den Anleihebedingungen auf den Seiten 168 ff. „Schwellenwert“ genannt) 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 der Serie ZweitmarktZins 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 21-2021) sowie in variable und nach oben gedeckelte Zusatzzinsen (5,5 % p. a. bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021) 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 (siehe § 1 Nr. 25 sowie § 1 Nr. 29 der Anleihebedingungen auf Seite 173) 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 er-

Abbildung 1:
Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen der Namensschuldverschreibungen einer Serie während der Laufzeit



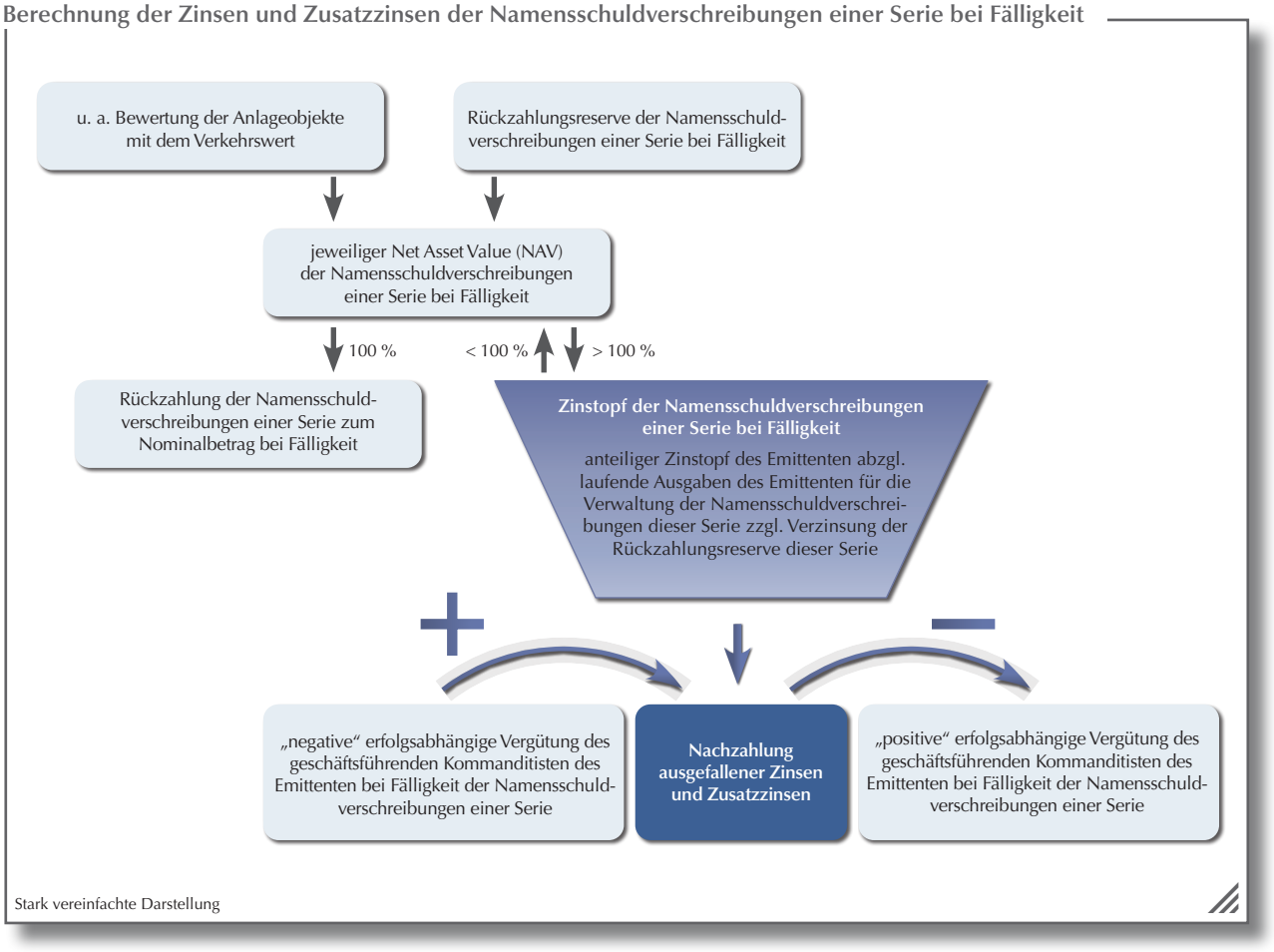
wirtschaftet werden und die zusätzlich auch den Betrag beinhalten, um den der Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen bei Fälligkeit den Nominalbetrag überschreitet. Es ist daher davon auszugehen, dass Zinsen für jedes Geschäftsjahr bezahlt werden. Zusatzzinsen werden bis zur Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zum Aufbau einer Rückzahlungsreserve verwendet und daher erst bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen ausbezahlt.

Der Emittent beabsichtigt parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 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

Abbildung 2:
Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen der Namensschuldverschreibungen einer Serie bei Fälligkeit



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 (siehe Abbildung 1 auf Seite 100).

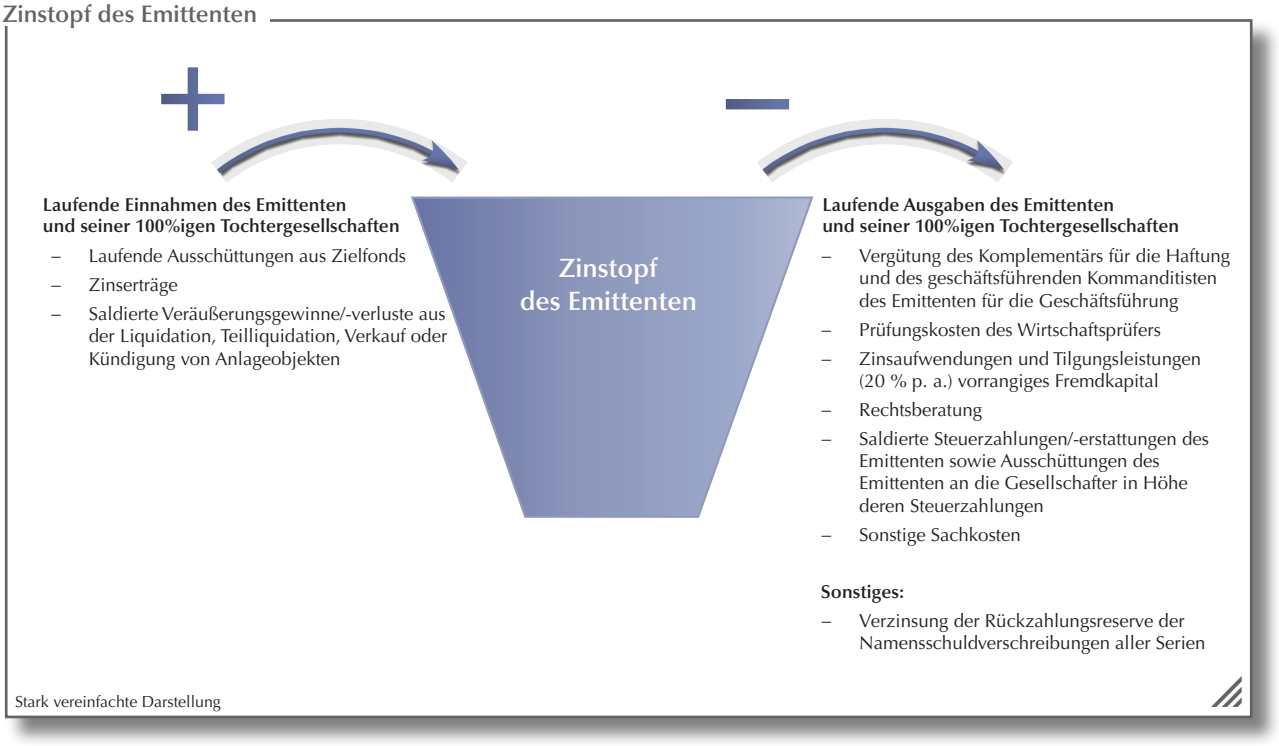
Die laufenden Einnahmen des Emittenten aus den Anlageobjekten innerhalb eines Geschäftsjahres bilden nach Abzug sowohl der laufenden Ausgaben des Emittenten als auch der Verzinsung der Rückzahlungsreserve der Namensschuldverschreibungen aller Serien den sog. „Zinstopf des Emittenten". Der Zinstopf des 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 21-2021 betragen die Zinsen bis zu 4,5 % p. a. und die Zusatzzinsen bis zu 5,5 % p. a. Die variablen Zusatzzinsen werden bis zur Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen zum Aufbau einer Rückzahlungsreserve verwendet, so dass Zusatzzinsen erst bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zur Auszahlung kommen.

Die Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen der Namensschuldverschreibungen einer Serie wird bei Fälligkeit wie folgt ergänzt (siehe Abbildung 2 auf Seite 101).

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

Abbildung 3:
Zinstopf des Emittenten



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 und der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach.

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

Die Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag werden nur soweit fällig, wie die Liquidität des Emittenten ausreicht.

Zinstopf des Emittenten

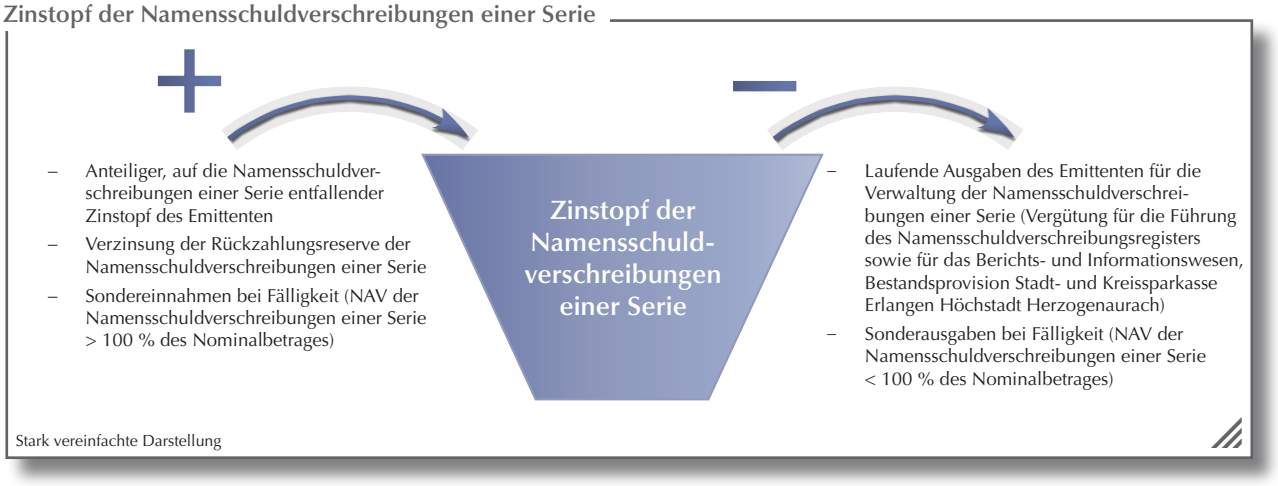
Als Zinstopf des Emittenten (siehe § 1 Nr. 27 der Anleihebedingungen auf Seite 173) wird der Betrag definiert, der sich aus den laufenden Einnahmen des Emittenten eines Geschäftsjahres aus den Anlageobjekten abzgl. der laufenden Ausgaben des Emittenten sowie abzgl. der Verzinsung der Rückzahlungsreserven der Namensschuldverschreibungen aller Serien ergibt (siehe Abbildung 3 auf Seite 103).

Als laufende Einnahmen des Emittenten (siehe § 1 Nr. 12 der Anleihebedingungen auf Seite 169) sind sämtliche Zahlungseingänge des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften eines Geschäftsjahres definiert. Hierunter fallen z. B. laufende Ausschüttungen aus Zielfonds, Zinserträge sowie saldierte Veräußerungsgewinne/-verluste aus der Liquidation, Teilliquidation, Verkauf oder Kündigung von Anlageobjekten. Nicht zu den laufenden Einnahmen des Emittenten gehören Zins-, Tilgungs- und Dividendenzahlungen der 100%igen Tochtergesellschaften an den Emittenten.

Als laufende Ausgaben des Emittenten (siehe § 1 Nr. 10 der Anleihebedingungen auf Seite 169) sind sämtliche Zahlungsausgänge des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften eines Geschäftsjahres definiert, die Ausgaben der allgemeinen Geschäftstätigkeit sind und nicht der Verwaltung der vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen unmittelbar zugeordnet werden können. Hierunter fallen z. B. die Vergütung des Komplementärs für die Haftung und des geschäftsführenden Kommanditisten des Emittenten für die Geschäftsführung, Prüfungskosten des Wirtschaftsprüfers, Zinsaufwendungen und Tilgungsleistungen in Höhe von jährlich 20 % des vorrangigen Fremdkapitals, Rechtsberatung, saldierte Steuerzahlungen/-erstattungen des Emittenten sowie Ausschüttungen des Emittenten an die Gesellschafter in Höhe deren Steuerzahlungen sowie sonstige Sachkosten. Nicht zu den laufenden Ausgaben des Emittenten gehören die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten der Namensschuldverschreibungen, die Provision für die Ankaufsabwicklung der Reinvestitionen sowie Erwerbsnebenkosten von Investitionen (z. B. Provisionen der Zweitmarkt-Handelsplattformen oder sonstigen Vermittlern von Beteiligungen an Zielfonds, Kosten für Umschreibung, Handelsregister, Notar), Zins-, Tilgungs- und Dividendenzahlungen der 100%igen Tochtergesellschaften an den Emittenten sowie Zinszahlungen des Emittenten aus ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten.

Die Vergütungen des Komplementärs für die Haftung bzw. des geschäftsführenden Kommanditisten für die Geschäftsführung betragen jeweils 0,5 % der laufenden Einnahmen des Emittenten zzgl. einer etwaig anfallenden Umsatzsteuer. Für die Ankaufsabwicklung der Reinvestitionen erhält der Komplementär 3 % der Anschaffungskosten (inklusive Erwerbsnebenkosten).

Abbildung 4:
Zinstopf der Namensschuldverschreibungen einer Serie



Die Verzinsung der Rückzahlungsreserven der Namensschuldverschreibungen aller Serien (siehe § 1 Nr. 22 der Anleihebedingungen auf Seite 172) entspricht den laufenden Einnahmen des Emittenten, die dieser in einem Geschäftsjahr aus den zum Ende des jeweils vorangegangenen Geschäftsjahres gebildeten Rückzahlungsreserven der Namensschuldverschreibungen aller Serien erzielt hat.

Zinstopf der Namensschuldverschreibungen einer Serie

Zur Ermittlung des Zinstopfes der Namensschuldverschreibungen einer Serie (siehe § 1 Nr. 28 der Anleihebedingungen auf Seite 173) ist der in einem Geschäftsjahr erwirtschaftete Zinstopf des Emittenten entsprechend dem Verhältnis der zeitanteilig gewichteten Summe der substanzbildenden Beträge der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zur zeitanteilig gewichteten Summe der substanzbildenden Beträge der vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien zum Ende dieses Geschäftsjahres aufzuteilen (siehe Abbildung 4 auf Seite 103). Hierfür wird der Zeitpunkt des Eingangs der jeweiligen Nominalbeträge sowie des Agios berücksichtigt.

Als substanzbildender Betrag der Namensschuldverschreibungen einer Serie (siehe § 1 Nr. 19 der Anleihebedingungen auf Seite 172) ist der Betrag definiert, der sich ergibt, wenn man von der Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zzgl. der Summe des Agios die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie abzieht.

Die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 betragen bei einem platzierten Emissionskapital von 15 Mio. EUR rd. 1,83 Mio. EUR (für Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. rd. 1,53 Mio. EUR (für Zeichnungen ab 200.000 EUR).

Der Zinstopf der Namensschuldverschreibungen einer Serie für ein Geschäftsjahr erhöht sich um die Verzinsung der Rückzahlungsreserve der Namensschuldverschreibungen dieser Serie.

Bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen einer Serie erhöht oder verringert sich vorstehend ermittelter Betrag für die fälligen Namensschuldverschreibungen dieser Serie um die Sondereinnahmen/-ausgaben fälliger Namensschuldverschreibungen dieser Serie.

Als Sondereinnahmen/-ausgaben fälliger Namensschuldverschreibungen einer Serie (siehe § 1 Nr. 18 der Anleihebedingungen auf Seite 172) ist der Betrag definiert, um den der auf die jeweils fälligen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum Fälligkeitstermin entfallende Net Asset Value den Nominalbetrag der jeweils fälligen Namensschuldverschreibungen dieser Serie über- oder unterschreitet.

Der sich für die jeweilige Serie ergebende Betrag eines Geschäftsjahres wird um die laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen dieser Serie reduziert und ergibt den Zinstopf der Namensschuldverschreibungen dieser Serie in dem jeweiligen Geschäftsjahr.

Die laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 umfassen Vergütungen der asuco Treuhand GmbH für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters in Höhe von 0,25 % p. a. der Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer sowie Vergütungen der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH für das Berichts- und Informationswesen in Höhe von 1,75 % p. a des Zinstopfes der Namensschuldverschreibungen dieser Serie vor Abzug der beiden vorgenannten Vergütungen sowie der nachgenannten Bestandsprovision der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer. Bei Fälligkeit werden für die Berechnung der Vergütung für das Berichts- und Informationswesen somit auch etwaige Sondereinnahmen/-ausgaben berücksichtigt, die den Zinstopf der Namensschuldverschreibungen erhöhen bzw. reduzieren.

In einem Jahr, für das der Emittent die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 verlängert hat, erhält die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach zudem eine Bestandsprovision in Höhe von 0,3 % p. a. der Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie. Dies erfolgt als Vergütung für die Begleitung der geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten durch die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der sowie die laufende Betreuung der Anleger (Gläubiger) durch die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach.

Zinsen und Zusatzzinsen

Die Namensschuldverschreibungen einer Serie sind ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten und nach Identifikation nach dem Geldwäschegesetz gemäß den

Bedingungen des Zeichnungsscheins (einschließlich) bis zu dem Tag, welcher der Fälligkeit durch Laufzeitende oder vorzeitige Kündigung vorausgeht (einschließlich), zu verzinsen.

Die Verzinsung der Nominalbeträge der Namensschuldverschreibungen einer Serie besteht aus dem variablen Zinssatz in Höhe eines Schwellenwertes (Maximalbetrag) (siehe § 1 Nr. 25 der Anleihebedingungen auf Seite 173) und dem variablen Zusatzzinssatz in Höhe eines weiteren Schwellenwertes (Maximalbetrag) (siehe § 1 Nr. 29 der Anleihebedingungen auf Seite 173).

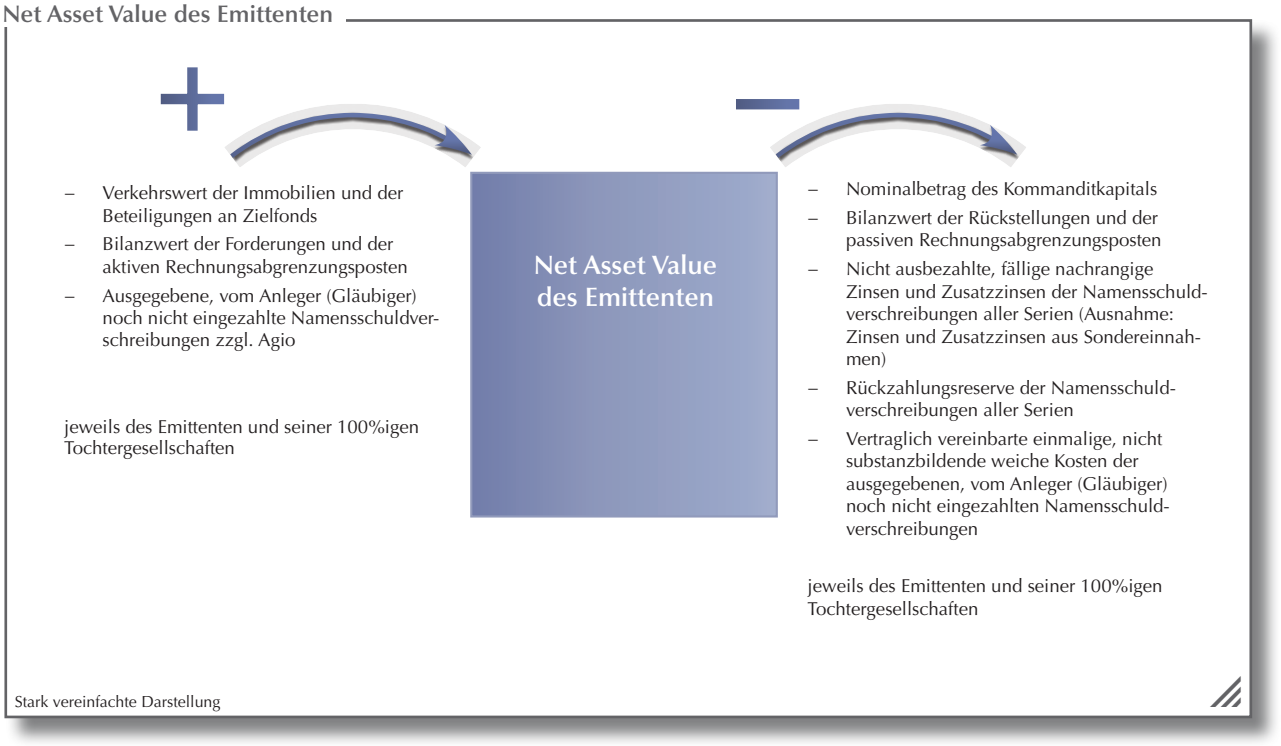
Der Zinstopf der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 stellt hierbei die Obergrenze dar, bis zu der Zins- und Zusatzzinszahlungen für das jeweilige Geschäftsjahr fällig werden. Übersteigt der Zinssatz des Zinstopfes der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 den Maximalbetrag für die Zinsen, ist die Differenz bis zur Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen dieser Serie in voller Höhe zum Aufbau einer Rückzahlungsreserve zu verwenden. Der Zinstopf der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 wird daher in der nachfolgend festgelegten Reihenfolge verwendet: Zinsen, Aufbau einer Rückzahlungsreserve und bei Fälligkeit Zusatzzinsen.

Bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ist für die Zinsen ein Maximalbetrag in Höhe von 4,5 % p. a. und für die Zusatzzinsen in Höhe von 5,5 % p. a. vereinbart.

Bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen einer Serie erhöht sich die letzte Zins- bzw. Zusatzzinszahlung um die „negative“ erfolgsabhängige Vergütung bzw. reduziert sich die letzte Zins- und Zusatzzinszahlung um die „positive“ erfolgsabhängige Vergütung. Eine weitere Reduzierung kann im Falle des Widerspruchs eines Anlegers (Gläubigers) gegen die Ausübung einer der acht einjährigen Verlängerungsoptionen des Emittenten erfolgen.

Als erfolgsabhängige Vergütung bei Fälligkeit von Namensschuldverschreibungen einer Serie (siehe § 1 Nr. 4 der Anleihebedingungen auf Seite 168) ist die Vergütung definiert, die der Emittent dann jeweils an den geschäftsführenden Kommanditisten, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, bzw. die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach bezahlt, wenn der für die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen einer Serie ermittelte durchschnittliche Zinssatz zzgl. durchschnittlichem Zusatzzinssatz einen oberen Grenzwert in Höhe von 6 % p. a. überschreitet („positive“ erfolgsabhängige Vergütung) bzw. dem Emittenten von dem geschäftsführenden Kommanditisten, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, dann zurückerstattet wird, wenn ein unterer Grenzwert

Abbildung 5:
Net Asset Value des Emittenten



in Höhe von 3 % p. a. unterschritten wird („negative“ erfolgsabhängige Vergütung).

Für die Ermittlung der erfolgsabhängigen Vergütung ist der 30.09.2021 als Beginn der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 unabhängig vom Zeitpunkt des individuellen Erwerbs der Namensschuldverschreibungen durch die Anleger (Gläubiger) festgelegt.

Zahlungsansprüche des Emittenten gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, aus Namensschuldverschreibungen aller fälligen Serien am Ende eines Geschäftsjahres, die sich per Saldo aus positiven und negativen Vergütungen ergeben können, sind auf einen maximalen Erstattungsbetrag begrenzt. Bestehen Zahlungsansprüche des Emittenten aus Namensschuldverschreibungen einer oder mehrerer Serien, die insgesamt den vorgenannten Betrag überschreiten, wird der maximale Erstattungsbetrag auf die Namensschuldverschreibungen der Serien prozentual verteilt, bei denen eine negative erfolgsabhängige Vergütung anfällt.

Der obere Grenzwert für die erfolgsabhängige Vergütung der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 beträgt durchschnittlich 6 % p. a., der untere Grenzwert durchschnittlich 3 % p. a. Eine positive erfolgsabhängige Vergütung, die der geschäftsführende Kommanditist bzw. die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach erhält, entsteht in Höhe von jeweils 15 % des den oberen Grenzwert übersteigenden durchschnittlichen Prozentsatzes. Eine negative erfolgsabhängige Vergütung, die der geschäftsführende Kommanditist erstatten muss, entsteht in Höhe von 15 % des den unteren Grenzwert unterschreitenden durchschnittlichen Prozentsatzes.

Der maximale Erstattungsbetrag, der sich per Saldo aus positiven und negativen erfolgsabhängigen Vergütungen der Namensschuldverschreibungen aller am Ende eines Geschäftsjahres fälligen Serien ergibt, ist auf 2 % des Zinstopfes der Namensschuldverschreibungen aller Serien des jeweiligen Geschäftsjahres vor Abzug der laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen aller Serien begrenzt. Eine etwaig anfallende Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten.

Mit der erfolgsabhängigen Vergütung soll für den geschäftsführenden Kommanditisten, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, ein zusätzlicher Anreiz für einen überdurchschnittlichen Anlageerfolg geschaffen werden. Bei einem unterdurchschnittlichen Anlageerfolg beteiligt sich der geschäftsführende Kommanditist, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, dagegen durch Rückzahlung eines Teils seiner Vergütungen. Für die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach stellt die erfolgsabhängige Vergütung einen Teil der Vertriebsvergütung dar.

Net Asset Value des Emittenten

Als Net Asset Value (NAV) des Emittenten (siehe § 1 Nr. 14 der Anleihebedingungen auf Seite 170 sowie Abbildung 5 auf Seite 105) ist die Höhe des Vermögens des Emittenten definiert, das zur Bedienung der zukünftigen Ansprüche der Anleger (Gläubiger) aus den ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien vorhanden ist. Der NAV wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres (30.09. eines Kalenderjahres) ermittelt.

Der NAV des Emittenten ermittelt sich aus der Summe aller mit dem Verkehrswert bewerteten bilanzierten Vermögensgegenstände abzgl. der Verbindlichkeiten und abzgl. des Eigenkapitals zum jeweiligen Geschäftsjahresende des Emittenten.

Bei der Ermittlung des NAV des Emittenten werden die bei den 100%igen Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dergestalt berücksichtigt, als ob sie unmittelbar beim Emittenten bilanziert wären.

Bei der Ermittlung des NAV des Emittenten sind die einzelnen Bilanzpositionen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres wie folgt anzusetzen bzw. zu bewerten:

Beteiligungen an Zielfonds werden mit dem jeweils letzten innerhalb der letzten 18 Monate erzielten Kurs an der zum Zeitpunkt der Bewertung führenden Zweitmarkt-Handelsplattform bewertet, sofern der letzte erzielte Kurs den vorletzten innerhalb der letzten 18 Monate erzielten Kurs um nicht mehr als 20 % übersteigt. Im Falle einer größeren Abweichung erfolgt die Bewertung mit dem Durchschnitt der letzten drei innerhalb der letzten 18 Monate erzielten Kurse. Ist eine Bewertung nach diesen Kriterien nicht möglich, wird der aktuelle Kaufkurs des Emittenten zur Bewertung herangezogen. Beteiligungen an Zielfonds in Liquidation, d. h. Zielfonds, bei denen zum Ende eines Geschäftsjahres die Verkaufserlöse für sämtliche Immobilien bereits vom jeweiligen Zielfonds vereinnahmt wurden, werden mit dem voraussichtlichen Liquidationsnettoerlös bewertet.

Vom Emittenten mittelbar erworbene Namensschuldverschreibungen sind mit dem Net Asset Value (siehe § 1 Nr. 15 der Anleihebedingungen auf den Seiten 170 f.) des jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresendes zu bewerten.

Der aktuelle Kaufkurs des Emittenten (siehe § 1 Nr. 9 der Anleihebedingungen auf Seite 169) ist der auf Basis des NAV für klassische

Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen bzw. auf Basis von Barwertberechnungen für Leasing- oder leasingähnliche Zielfonds ermittelte Prozentsatz bezogen auf das Kommanditkapital des Zielfonds, zu dem der Emittent bereit wäre, seine Beteiligungen zu erhöhen.

Immobilien sind mit dem vom Emittenten ermittelten Verkehrswert zu bewerten.

Ausgegebene Namensschuldverschreibungen, die vom Anleger (Gläubiger) noch nicht einbezahlt sind, sind in Höhe des ausstehenden Nominalbetrages zzgl. Agio als Forderungen, vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten dieser Namensschuldverschreibungen als Verbindlichkeiten zu berücksichtigen.

Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Bilanzwert berücksichtigt.

Das Eigenkapital wird unabhängig von seinem handelsbilanziellen positiven oder negativen Wert mit dem Nominalbetrag des eingezahlten Kommanditkapitals des Emittenten (25.000 EUR) abgezogen.

Vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen aller Serien werden nicht als Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Rückstellungen und passive Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Bilanzwert berücksichtigt.

Nicht ausbezahlte, jedoch fällige nachrangige Zinsen und Zusatzzinsen der Namensschuldverschreibungen aller Serien sowie die Rückzahlungsreserven der Namensschuldverschreibungen aller Serien werden als Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Abweichend von vorstehender Regelung werden die bei Fälligkeit von Namensschuldverschreibungen einer Serie aus den Sondereinnahmen/-ausgaben ermittelten Zinsen und Zusatzzinsen nicht als Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen einer Serie
Als Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen einer Serie (siehe § 1 Nr. 15 der Anleihebedingungen auf den Seiten 170 f.) ist der Betrag definiert, der sich ergibt, wenn der NAV des Emittenten zum jeweiligen Geschäftsjahresende auf die vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie, wie nachfolgend dargestellt, verteilt wird.

Der NAV der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 wird erstmalig zum 30.09.2021 ermittelt und entspricht dem substanzbildenden Betrag zzgl. einer zum Ende dieses Geschäftsjahres gebildeten Rückzahlungsreserve.

Der substanzbildende Betrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 beträgt voraussichtlich rd. 13,62 Mio. EUR bzw. rd. 90,8 % des Nominalbetrages der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie.

Zum Ende der folgenden Geschäftsjahre (jeweils 30.09. eines Kalenderjahres) wird der zum Ende des jeweils vorigen Geschäftsjahres ermittelte und um die im NAV zu diesem Zeitpunkt enthaltene Rückzahlungsreserve reduzierte NAV der Namensschuldverschreibungen einer Serie um die im jeweiligen laufenden Geschäftsjahr eingetretene prozentuale Wertsteigerung bzw. Wertreduzierung des NAV des Emittenten erhöht bzw. reduziert, um den substanzbildenden Betrag (siehe § 1 Nr. 19 der Anleihebedingungen auf Seite 172) der im jeweiligen laufenden Geschäftsjahr ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie sowie um die bis zum Ende des jeweils laufenden Geschäftsjahres für die Namensschuldverschreibungen dieser Serie insgesamt gebildete Rückzahlungsreserve erhöht. Dies ergibt den neuen NAV der Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum Ende des jeweils laufenden Geschäftsjahres.

Die Wertsteigerung/-reduzierung des NAV des Emittenten eines jeweiligen Geschäftsjahres in % (siehe § 1 Nr. 24 der Anleihebedingungen auf den Seiten 172 f.) ergibt sich dadurch, dass die Differenz aus dem NAV des Emittenten zum Ende eines Geschäftsjahres und zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres reduziert um die substanzbildenden Beträge der in diesem Geschäftsjahr ausgegebenen Namensschuldverschreibungen und erhöht um den NAV der im jeweiligen Geschäftsjahr getilgten Namensschuldverschreibungen ins Verhältnis gesetzt wird zu dem NAV zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres abzgl. des NAV der im jeweiligen Geschäftsjahr getilgten Namensschuldverschreibungen.

Der zum Ende eines Geschäftsjahres ermittelte NAV der Namensschuldverschreibungen einer Serie wird in den folgenden Fällen und in der folgenden Reihenfolge korrigiert:

<u>Fall 1:</u>

Der NAV der fälligen Namensschuldverschreibungen einer oder mehrerer Serien ist bei Fälligkeit geringer als der Nominalbetrag dieser

Namensschuldverschreibungen. In diesem Fall wird die Summe der den jeweiligen Nominalbetrag unterschreitenden Beträge dieser fälligen Namensschuldverschreibungen auf die Namensschuldverschreibungen aller anderen Serien entsprechend dem Verhältnis des substanzbildenden Betrages einer Namensschuldverschreibung zur Summe der substanzbildenden Beträge aller anderen Namensschuldverschreibungen aufgeteilt und vom NAV dieser Namensschuldverschreibungen abgezogen.

Fall 2:

Die während der Laufzeit der fälligen Namensschuldverschreibungen einer oder mehrerer Serien insgesamt zur Zahlung zur Verfügung stehenden Zinsen und Zusatzzinsen überschreiten den jeweils vereinbarten Maximalbetrag p. a., jeweils multipliziert mit der Laufzeit der fälligen Namensschuldverschreibungen dieser Serien. In diesem Fall wird die Summe der überschreitenden Beträge dieser fälligen Namensschuldverschreibungen analog zu Fall 1 auf die zum Ende dieses Geschäftsjahres ausgegebenen fälligen und nicht fälligen sowie nicht Fall 1 zuzurechnenden Namensschuldverschreibungen aller Serien aufgeteilt und dem NAV der Namensschuldverschreibungen dieser Serien hinzugerechnet.

Bei teilweiser Fälligkeit einer Serie wird abweichend von vorstehender Verteilung die Summe der den jeweiligen Nominalbetrag unter- bzw. überschreitenden Beträge der fälligen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zunächst nur auf die nicht fälligen Namensschuldverschreibungen dieser Serie aufgeteilt und vom NAV dieser Namensschuldverschreibungen abgezogen bzw. dem NAV dieser Namensschuldverschreibungen hinzugerechnet.

Rückzahlungsreserve der Namensschuldverschreibungen einer Serie

Als Rückzahlungsreserve der Namensschuldverschreibungen einer Serie (siehe § 1 Nr. 17 der Anleihebedingungen auf den Seiten 171 f.) wird der Betrag definiert, den der Emittent aus dem Zinstopf der Namensschuldverschreibungen dieser Serie bis zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres nicht zur Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen verwendet bzw. verwendet hat. Dies erfolgt zur Erhöhung der Liquidität des Emittenten zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum Ende jedes Geschäftsjahres (Ausnahme: Geschäftsjahr der Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen einer Serie).

Der Aufbau dieser Rückzahlungsreserve muss beginnend ab dem 5. Geschäftsjahresende vor Laufzeitende immer dann erfolgen, wenn der NAV der Namensschuldverschreibungen einer Serie zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende kleiner als 105 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen dieser Serie ist und der Zinssatz des Zinstopfes der Namensschuldverschreibungen dieser Serie in einem Geschäftsjahr zzgl. des Zusatzzinssatzes, der aufgrund der Deckelung auf den vereinbarten Maximalbetrag in den Vorjahren nicht ausbezahlt wurde, größer als der vereinbarte Maximalbetrag des Zinssatzes der Namensschuldverschreibungen dieser Serie ist. Der Prozentsatz von 105 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen wurde gewählt, um bis zur Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen einen Puffer für eine negative Entwicklung des NAV aus Wertverlusten der Anlageobjekte zu schaffen, da die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag erfolgt.

Unabhängig von vorstehenden Regelungen ist bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 der Teil des Zinstopfes dieser Serie, der nicht zur Zahlung von Zinsen in Höhe von 4,5 % p. a. eingesetzt wird, bis zur Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum Aufbau einer Rückzahlungsreserve zu verwenden.

Der Emittent ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die gebildete Rückzahlungsreserve der Namensschuldverschreibungen einer Serie in Anlageobjekte zu investieren.

Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021

Die Investition in Zielfonds erfolgt sowohl durch den Emittenten als auch durch seine 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) (siehe Übersichten auf den Seiten 112 ff.). Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den konsolidierten Bestand des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, da dies wirtschaftlich betrachtet mehr Transparenz für die Struktur des Gesamtportfolios ermöglicht.

Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH haben bis zum 18.07.2021 insgesamt 9.770 Ankäufe am Zweitmarkt getätigt. Hierunter fallen 199 Ankäufe von bereits von Altgesellschaftern

gewährten Gesellschafterdarlehen an insgesamt zehn Zielfonds sowie 63 Ankäufe von Anteilen an Kapitalerhöhungen von insgesamt zehn Zielfonds. Zudem hat der Emittent am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) drei Zielfonds gezeichnet sowie im Rahmen von 18 Transaktionen Gesellschafterdarlehen an sieben Zielfonds gewährt. Insgesamt ist der Emittent daher zum 18.07.2021 unmittelbar sowie mittelbar an 306 verschiedenen Zielfonds (teilweise haben der Emittent, seine 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH in den gleichen Zielfonds investiert) von 55 Anbietern beteiligt, hat unmittelbar sowie mittelbar (ein Gesellschafterdarlehen wurde durch die asuco Beteiligungs GmbH gewährt) Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds gewährt (an zwei Zielfonds wurden Gesellschafterdarlehen sowohl über den Erst- als auch über den Zweitmarkt gewährt) und ist unmittelbar an Kapitalerhöhungen von zehn Zielfonds beteiligt. Er partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von insgesamt 442 Immobilien, die einen durchschnittlichen Vermietungsstand von ca. 96 % aufweisen (in % der nach dem Vermietungsstand gewichteten Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten). Die gesamten Anschaffungskosten (abzüglich bereits zurückgeflossener Anschaffungskosten aus Objektverkäufen) belaufen sich auf ca. 336,02 Mio. EUR. Davon sind ca. 33,3 Mio. EUR über die Tochtergesellschaft asuco pro GmbH, ca. 21,9 Mio. EUR über die Tochtergesellschaft asuco Zweite pro GmbH, ca. 51,7 Mio. EUR über die asuco Beteiligungs GmbH sowie ca. 2,9 Mio. EUR über die asuco Zweite Beteiligungs GmbH investiert.

Der Emittent hat im Jahr 2014 von der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Verkäufer), einem mit der asuco-Unternehmensgruppe nach § 271 HGB verbundenen Unternehmen, Beteiligungen an Zielfonds mit Anschaffungskosten in Höhe von ca. 6,9 Mio. EUR erworben. Diese wurden von der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG in den Jahren 2013 und 2014 erworben. Der Kaufpreis entsprach den Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten), so dass der Verkäufer keinen Veräußerungsgewinn erzielt hat. Der Kaufpreis wich darüber hinaus nicht wesentlich von den an der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG erzielten Kursen ab und lag nicht über den Kursen, die der Emittent als maximalen Kaufpreis zu zahlen bereit war. Des Weiteren hat der Emittent im Jahr 2014 von der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG die asuco pro GmbH (ehemals asuco 6 pro GmbH) zum Nominalbetrag in Höhe von 25.000 EUR erworben.

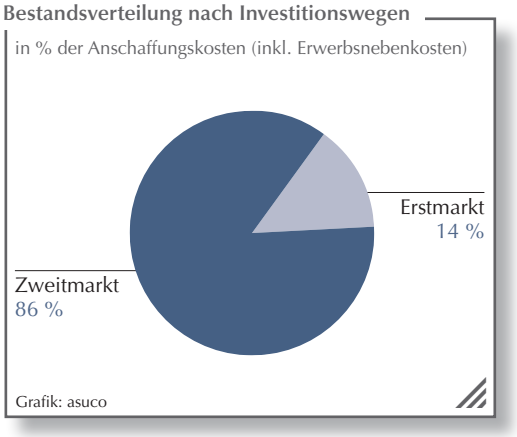
Nachfolgend wird die Zusammensetzung des Gesamtportfolios des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH an Zielfonds nach unterschiedlichen Kriterien erläutert. Die Angaben erfolgen jeweils in % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten[1]).

Nahezu sämtliche Zielfonds investieren in den deutschen Immobilienmarkt (ca. 99 %). Dieser wird von institutionellen Investoren weiterhin als einer der weltweit attraktivsten Immobilienmärkte eingestuft.

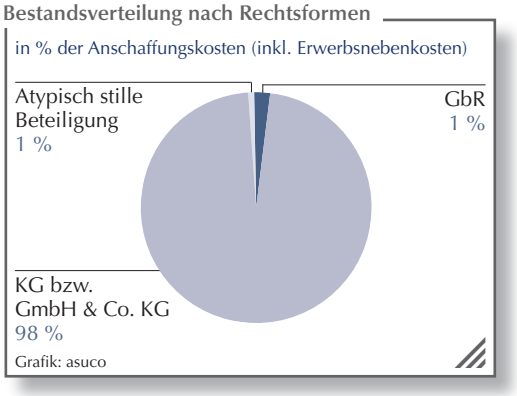
Bestandsverteilung nach Investitionsobjekten



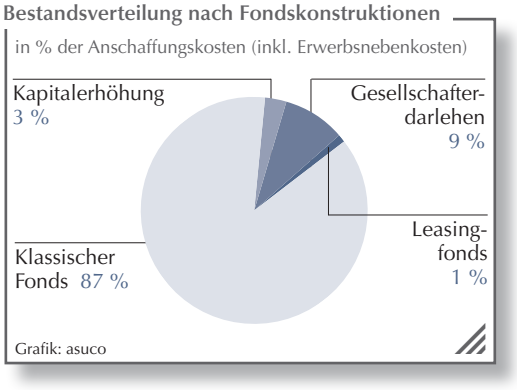
Bestandsverteilung nach Investitionswegen



Bestandsverteilung nach Rechtsformen



Bestandsverteilung nach Fondskonstruktionen



Am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) wurden drei Zielfonds gezeichnet sowie Gesellschafterdarlehen an sieben Zielfonds gewährt (ca. 14 %). Alle anderen Ankäufe und damit ca. 86 % erfolgten am Zweitmarkt.

Die Zielfonds firmieren überwiegend in der Rechtsform der KG bzw. GmbH & Co. KG (ca. 98 %) oder in der hinsichtlich der Rechte und Pflichten einschließlich Haftung wirtschaftlich der KG identischen atypisch stillen Gesellschaft (ca. 1 %). Bei den Zielfonds in der Rechtsform einer GbR (ca. 1 %) besteht eine Haftungsbeschränkung bei den Bankdarlehen.

Ca. 87 % der Zielfonds wurden als klassischer Immobilienfonds konzipiert. Auf Leasingfonds bzw. leasingähnliche Fonds entfallen ca. 1 % der Anschaffungskosten, auf Kapitalerhöhungen ca. 3 % und auf Gesellschafterdarlehen ca. 9 %.

Ca. 67 % der Zielfonds werden von sechs Fondsverwaltern (Rendita Colonia, SABIV, AXA Merkens, asuco, WealthCap und DG Anlage) verwaltet, bei denen es sich ausschließlich um langjährig am Markt befindliche und damit erfahrene Emissionshäuser handelt. Bei den von der asuco verwalteten Zielfonds handelt es sich im Wesentlichen um die Werre-Einkaufspark GmbH & Co. KG (Dr. Ebertz SWF 79) sowie die EKZ Werre-Park GmbH & Co. Beteiligungs-KG (Dr. Ebertz SWF 112).

Die acht größten Einzelinvestitionen repräsentieren ca. 35 % des Portfolios.

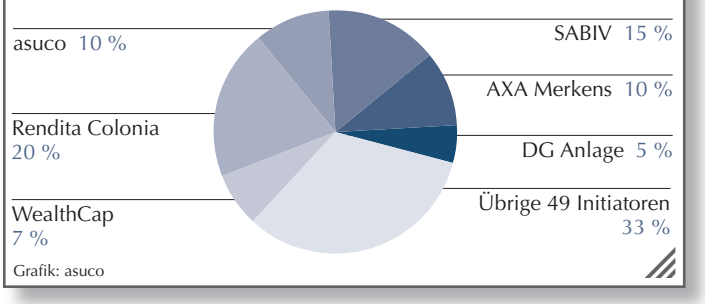
Auch die geografische Lage der Immobilien verdeutlicht die gute Risikostreuung. Der Schwerpunkt entfällt auf die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Berlin, Sachsen, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Thüringen.

Die Nutzungsarten verteilen sich im Wesentlichen auf Handelsflächen (ca. 40 %), Spezial-Immobilien wie z. B. Senioren-Pflegeheime, Hotels und Logistikgebäude (ca. 24 %) und Büroflächen (ca. 23 %).

Der Emittent hat die Zielfonds zu Anschaffungskosten von durchschnittlich ca. 72 % des Nominalkapitals der Zielfonds erworben. Bewertet man das zum 18.07.2021 bestehende Portfolio von Zielfonds mit dem jeweils letzten innerhalb von 18 Monaten an der Fondsbörse Deutsch-

Bestandsverteilung nach Fondsverwaltern

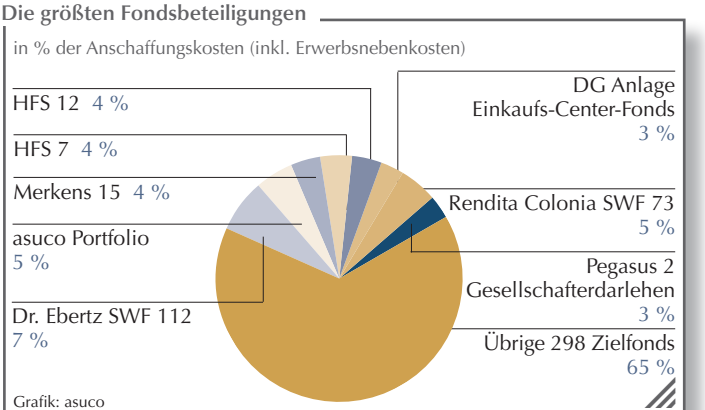
in % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten)



Grafik: asuco

Die größten Fondsbeteiligungen

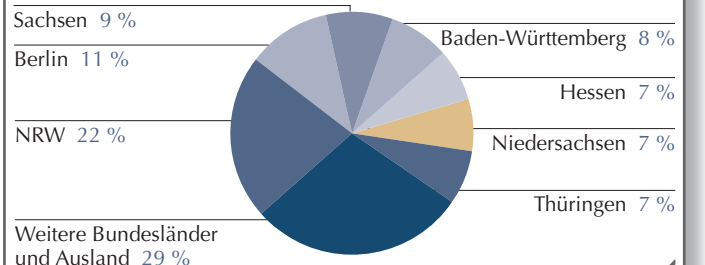
in % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten)



Grafik: asuco

Bestandsverteilung nach Bundesländern

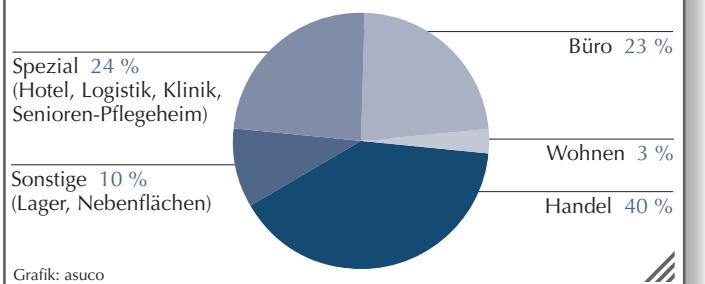
in % der nach Verkehrswerten gewichteten Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten)



Grafik: asuco

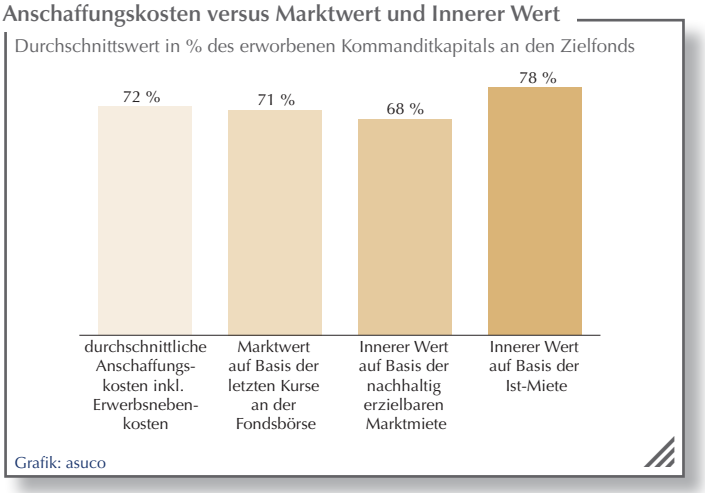
Bestandsverteilung nach Nutzungsarten

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

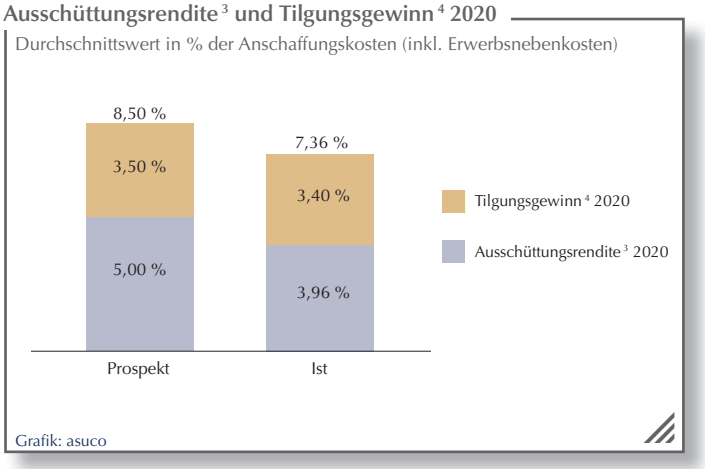


Grafik: asuco

Anschaffungskosten versus Marktwert und Innerer Wert



Ausschüttungsrendite [3] und Tilgungsgewinn [4] 2020



land Beteiligungsmakler AG erzielten Kurs bzw., sofern ein solcher nicht vorliegt, mit dem aktuellen Kaufkurs des Emittenten, dann liegt der Marktwert des Portfolios bei ca. 71 % des erworbenen Nominalkapitals. Dagegen beträgt der innere Wert[2] zwischen ca. 68 % (Bewertung der Immobilien bei Ansatz der nachhaltig erzielbaren Marktmiete) und ca. 78 % (Bewertung der Immobilien bei Ansatz der Ist-Miete). Dies verdeutlicht die erfolgreich umgesetzte Einkaufspolitik.

Das zum 18.07.2021 bestehende Portfolio von Zielfonds weist bedingt durch die COVID-19-Pandemie durchschnittlich eine prognostizierte Ausschüttungsrendite für 2020[3,5] in Höhe von ca. 3,96 % und einen jährlichen Tilgungsgewinn 2020[4,5] in Höhe von ca. 3,40 % auf. Für 2019 lag die Summe der durchschnittlichen Ausschüttungsrendite sowie des durchschnittlichen Tilgungsgewinns noch bei ca. 9,16 % p. a. Hierbei ist zu beachten, dass der Emittent die Ausschüttungsrendite jährlich erhält, die Tilgungsgewinne dagegen zwar jährlich anfallen, jedoch erst bei Verkauf der Immobilie und/oder Liquidation des jeweiligen Zielfonds kumuliert von dem Emittenten vereinnahmt werden.

Fazit

Wie das zum 18.07.2021 bestehende Portfolio von Beteiligungen an Zielfonds zeigt, ermöglicht der Zweitmarkt eine mittelbare Investition in ausgewählte deutsche Qualitätsimmobilien und das nicht selten unter deren Markt-/Verkehrswert. Die bei Auflösung/Liquidation der jeweiligen Zielfonds realisierbaren stillen Reserven, die zukünftige Ertragskraft sowie Wertzuwachschancen der Immobilien ergeben hohe Renditeperspektiven bei einer ausgeprägten Sicherheitsorientierung, denn es konnte eine Risikostreuung auf verschiedene Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und Mieter erreicht werden.

1 Die Angaben basieren auf den Geschäftsberichten 2018, 2019 oder 2020 der einzelnen Zielfonds und Berechnungen der asuco.

2 Der innere Wert ist der Wert, der sich bei einer zeitnahen Auflösung/Liquidation der erworbenen Zielfonds ergeben würde. Bei Leasingfonds entspricht der innere Wert dem Barwert der zukünftigen Zahlungsströme. Die in Liquidation befindlichen Zielfonds wurden nicht berücksichtigt.

3 Die durchschnittliche Ausschüttungsrendite 2020 ist die für 2020 prognostizierte jährliche Ausschüttung der Zielfonds ohne Liquidationsgewinne in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Die in Liquidation befindlichen Zielfonds wurden nicht berücksichtigt. Bei Zielfonds in Teilliquidation wurden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

4 Der durchschnittliche Tilgungsgewinn 2020 ist die in 2020 geplante Reduzierung der Nettoverschuldung (Fremdkapital, Liquiditätsreserve) nach Ausschüttungen auf Ebene der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Bei Darlehen in Fremdwährung werden in 2020 nicht realisierte Währungsgewinne bzw. -verluste nicht berücksichtigt. Der Tilgungsgewinn einzelner Zielfonds wurde bereinigt um Sondereffekte bei den Einnahmen (z. B. einmalige Abfindungszahlungen, Entschädigungen von Versicherungen) und bei den Ausgaben (z. B. Neubaumaßnahmen, umfangreiche Sanierungs- oder Umbaukosten, einmalige Zinsvorauszahlungen).
Die in Liquidation befindlichen Zielfonds wurden nicht berücksichtigt. Leasing- und leasingähnliche Fonds sowie stille Beteiligungen wurden bei der Berechnung des Tilgungsgewinns/-verlustes in Höhe des linear verteilten Liquidationsgewinns/-verlustes berücksichtigt. Der Liquidationsgewinn/-verlust ergibt sich aus der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) und dem i. d. R. feststehenden Liquidationserlös. Bei Zielfonds in Teilliquidation wurden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

5 Warum es sich bei den Angaben zur Ausschüttungsrendite sowie zum Tilgungsgewinn für das Jahr 2020 um eine Prognose handelt, obwohl das Jahr 2020 bereits abgeschlossen ist, kann den Ausführungen unter „Investition und Finanzierung (Prognose)“ auf den Seiten 20 f. entnommen werden.

Bestandsübersicht der Beteiligungen und Gesellschafterdarlehen an Zielfonds des Emittenten per 18.07.2021 [1, 2]

Zielfonds (unmittelbare Anlageobjekte)	Art der Investition [3]	Objektbezeichnung (mittelbare Anlageobjekte)	Objekttyp	Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) in EUR	in % der Anschaffungskosten des Emittenten in Anlageobjekte	Datum der Kaufverträge/Übertragungsvereinbarungen
asuco Portfolio inkl. Gesellschafterdarlehen	E, D	C&A Saarlouis Verwaltungsgebäude mit Versandlager Hannover LuitpoldQuartier Bamberg	Geschäftshaus Büro- und Produktionsgebäude Bürogebäude	20.259.963	6,03 %	5 Verträge 22.12.2017-25.09.2019
HFS 7	B	Büro- und Geschäftshaus Kiel Handelshof-Markt Sigmaringen „Marktpassage“ Apolda „Parkhotel Rügen“ Bergen	Büro- und Geschäftshaus SB-Warenhaus Einkaufszentrum Hotel (Spezialimmobilie)	12.044.070	3,58 %	110 Verträge 30.10.2014-02.03.2021
Pegasus 2 inkl. Kapitalerh. und Gesellschafterdarlehen	B, BKE, D	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus Heiligenhaus „City-Kaufhaus“ Gaggenau „City-Passage“ Aachen „Galerie Kleiner Markt“ Saarlouis Kaufhof Coburg	Büro-, Wohn- und-Geschäftshaus Geschäftshaus Geschäfts- und Wohngebäude Geschäftshaus Geschäftshaus	10.828.018	3,22 %	29 Verträge 14.11.2014-17.02.2021
Medico 44 inkl. Kapitalerh. und Gesellschafterdarlehen	B, BKE, D	Lindner Hotel & Sporting Club Wiesensee	Hotel (Spezialimmobilie)	10.705.212	3,19 %	36 Verträge 30.12.2019-17.03.2020
AS Immobilien-Sachwerte inkl. Gesellschafer-darlehen	E, D	„Cortile-Center“ Wiesbaden	Bürogebäude	8.527.030	2,54 %	4 Verträge 26.06.2018-21.04.2020
DG Anlage 22	B	„Wandelhalle“ Hauptbahnhof Hamburg	Einkaufszentrum	7.888.242	2,35 %	149 Verträge 22.12.2015-16.12.2020
Dr. Ebertz SWF 79	B	„Werre-Einkaufspark“ Bad Oeynhausen	Einkaufszentrum	7.556.816	2,25 %	27 Verträge 29.07.2014-14.10.2020
Merkens 25	B	„Trendpark“ Neckarsulm	Bürogebäude	6.947.975	2,07 %	2 Verträge 04.12.2020-12.07.2021
Fundus 28	B	„Frankfurter Allee Plaza“ Berlin	Hotel und Geschäftshaus (Spezialimmobilie)	5.248.328	1,56 %	434 Verträge 14.11.2014-18.06.2021
Merkens 15	B	„Sachsen-Allee“ Chemnitz	Einkaufszentrum	5.206.557	1,55 %	112 Verträge 14.11.2014-23.11.2018
Sparkasse Bremen Seniorenresidenz am Vechtesee	B	Seniorenresidenz „Am Vechtesee“ Nordhorn	Pflegeheim (Spezialimmobilie)	3.727.516	1,11 %	101 Verträge 02.09.2019-01.07.2021
Drehscheibe Bochum inkl. Gesellschafterdarlehen	B, D	„Drehscheibe“ Bochum	Einkaufszentrum	3.646.306	1,09 %	5 Verträge 22.12.2016-17.07.2019
BI 23	B	„Marriott-Hotel“ Sindelfingen	Hotel (Spezialimmobilie)	3.316.785	0,99 %	93 Verträge 08.09.2014-15.07.2021
Hahn Pluswertfonds 109 inkl. Kapitalerh.	B, BKE	Fachmarktzentrum Langelsheim	Fachmarktzentrum	3.298.440	0,98 %	23 Verträge 11.09.2017-27.08.2018
HFS 15	B	„Galerie Roter Turm“ Chemnitz „Mühlbach-Center“ Radolfzell	Einkaufszentrum Einkaufszentrum	3.167.024	0,94 %	184 Verträge 07.11.2014-09.07.2021
Fundus 35	B	„Rathaus-Center“ Berlin-Pankow „Grips-Theater“ Berlin-Tiergarten	Einkaufszentrum Theater	3.161.535	0,94 %	154 Verträge 29.09.2014-18.06.2021
Rendita Colonia SWF 55 inkl. Kapitalerh.	B, BKE	„Spree-Center“ Fürstenwalde Einkaufszentrum Eisenhüttenstadt	Fachmarktzentrum Fachmarktzentrum	3.076.075	0,92 %	41 Verträge 14.11.2014-29.12.2020
Falk 66	B	DSK-Seniorenzentrum Osnabrück Multi-Business-Center Düren	Pflegeheim (Spezialimmobilie) Büro- und Produktionsgebäude	2.953.688	0,88 %	340 Verträge 16.02.2016-04.06.2021
SAB 101 Metropolis	B	Kino „Metropolis Premieren-Filmpalast“ Frankfurt am Main	Kino (Spezialimmobilie)	2.917.275	0,87 %	186 Verträge 06.04.2017-11.08.2020
Dr. Ebertz SWF 112	B	„Werre-Einkaufspark“ Bad Oeynhausen	Einkaufszentrum	2.782.117	0,83 %	7 Verträge 31.07.2014-18.04.2018
Columbus 11 inkl. Gesellschafterdarlehen	B, D	Bürogebäude Rostock	Bürogebäude	2.748.273	0,82 %	119 Verträge 14.11.2014-15.02.2021
weitere 253 Zielfonds [4]	1 E, 250 B, 6 BKE, 8 D	weitere 358 Immobilien		96.202.885	28,63 %	4.664 Verträge 28.07.2014-13.07.2021
insgesamt 274 Zielfonds		**391 Immobilien**		**226.210.128**	**67,32 %**	**6.825 Verträge 28.07.2014-15.07.2021**

1 Von der Aufnahme einzelner Angaben in den Verkaufsprospekt kann abgesehen werden, wenn diese Angaben nur von geringer Bedeutung und nicht geeignet sind, die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Entwicklungsaussichten des Emittenten zu beeinflussen, oder die Verbreitung dieser Angaben dem Emittenten erheblichen Schaden zufügt, sofern die Nichtveröffentlichung das Publikum nicht über die für die Beurteilung der Vermögensanlage wesentlichen Tatsachen und Umstände täuscht. Aus diesen Gründen werden lediglich Beteiligungen an Zielfonds separat ausgewiesen, die mindestens ca. 0,75 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten in mittelbare und unmittelbare Anlageobjekte in Höhe von ca. 336,02 Mio. EUR (entspricht 100 %) ausmachen.

2 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

3 E = Zeichnung am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds)
B = Beteiligung an i. d. R. vollplatzierten Zielfonds
BKE = Beteiligung an Zielfonds durch Teilnahme an einer Kapitalerhöhung
D = Gesellschafterdarlehen an Zielfonds

4 Die Gesamtzahl der weiteren Zielfonds in Höhe von 253 setzt sich wie folgt zusammen: 1 Zeichnung am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds), 250 Beteiligungen an i. d. R. vollplatzierten Zielfonds (bei 4 dieser 250 Zielfonds zusätzlich Beteiligung durch Teilnahme an einer Kapitalerhöhung) sowie 2 Beteiligungen an Zielfonds nur durch Teilnahme an einer Kapitalerhöhung.

Bestandsübersicht der Beteiligungen an Zielfonds der asuco pro GmbH (100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten) per 18.07.2021 [1, 2]

Zielfonds (mittelbare Anlageobjekte)	Art der Investition [3]	Objektbezeichnung (mittelbare Anlageobjekte)	Objekttyp	Anschaffungskosten in (inkl. Erwerbsnebenkosten) in EUR	% der Anschaffungskosten des Emittenten in Anlageobjekte	Datum der Kaufverträge/Übertragungsvereinbarungen
HFS 12	B	„Blautal-Center“ Ulm „Goethe Galerie“ Jena	Einkaufszentrum Büro- und Einkaufszentrum	5.218.129	1,55 %	404 Verträge 04.11.2016-30.03.2020
PROSAG Klinik Alpenhof	B	„Vater/Mutter-Kind-Klinik Alpenhof“ Chieming	Klinik (Spezialimmobilie)	5.196.837	1,55 %	172 Verträge 11.07.2017-11.02.2019
HFS Zweitmartkfonds 2	B	Beteiligungen an 66 Zielfonds mit rd. 89 Immobilien [4]		3.890.047	1,16 %	222 Verträge 05.09.2013-04.10.2019
HFS Zweitmarktfonds 1	B	Beteiligungen an 27 Zielfonds mit rd. 34 Immobilien [4]		3.032.429	0,90 %	118 Verträge 21.10.2013-04.12.2019
weitere 40 Zielfonds	40 B	weitere 81 Immobilien		15.985.556	4,76 %	670 Verträge 03.12.2013-01.06.2021
insgesamt 44 Zielfonds		**86 Immobilien**		**33.322.998**	**9,92 %**	**1.586 Verträge 05.09.2013-01.06.2021**

1 Von der Aufnahme einzelner Angaben in den Verkaufsprospekt kann abgesehen werden, wenn diese Angaben nur von geringer Bedeutung und nicht geeignet sind, die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Entwicklungsaussichten des Emittenten zu beeinflussen, oder die Verbreitung dieser Angaben dem Emittenten erheblichen Schaden zufügt, sofern die Nichtveröffentlichung das Publikum nicht über die für die Beurteilung der Vermögensanlage wesentlichen Tatsachen und Umstände täuscht. Aus diesen Gründen werden lediglich Beteiligungen an Zielfonds separat ausgewiesen, die mindestens ca. 0,75 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten in mittelbare und unmittelbare Anlageobjekte in Höhe von ca. 336,02 Mio. EUR (entspricht 100 %) ausmachen.

2 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

3 B = Beteiligung an i. d. R. vollplatzierten Zielfonds

4 Aufgrund der quotal niedrigen Beteiligung an den mittelbar durch den HFS Zweitmarktfonds 1 (HFS Zweitmarktfonds 2) gehaltenen 34 (89) Immobilien wird die Beteiligung der asuco pro GmbH am HFS Zweitmarktfonds 1 (HFS Zweitmarktfonds 2) als lediglich eine Immobilie gezählt. Dementsprechend geht die Beteiligung an den mittelbar durch den HFS Zweitmarktfonds 1 (HFS Zweitmarktfonds 2) gehaltenen 34 (89) Immobilien als nur eine Immobilie in die Gesamtzahl der von der asuco pro GmbH mittelbar gehaltenen Immobilien (86) ein.

Bestandsübersicht der Beteiligungen an Zielfonds der asuco Zweite pro GmbH (100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten) per 18.07.2021 [1, 2]

Zielfonds (mittelbare Anlageobjekte)	Art der Investition [3]	Objektbezeichnung (mittelbare Anlageobjekte)	Objekttyp	Anschaffungskosten in (inkl. Erwerbsnebenkosten) in EUR	% der Anschaffungskosten des Emittenten in Anlageobjekte	Datum der Kaufverträge/Übertragungsvereinbarungen
Dr. Ebertz SWF 112	B	„Werre-Einkaufspark“ Bad Oeynhausen	Einkaufszentrum	20.877.309	6,21 %	1 Vertrag 28.02.2020
weitere 4 Zielfonds	4 B	1 weitere Immobilie		1.023.167	0,30 %	7 Verträge 08.04.2020-19.02.2021
insgesamt 5 Zielfonds		**2 Immobilien**		**21.900.476**	**6,51 %**	**8 Verträge 28.02.2020-19.02.2021**

1 Von der Aufnahme einzelner Angaben in den Verkaufsprospekt kann abgesehen werden, wenn diese Angaben nur von geringer Bedeutung und nicht geeignet sind, die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Entwicklungsaussichten des Emittenten zu beeinflussen, oder die Verbreitung dieser Angaben dem Emittenten erheblichen Schaden zufügt, sofern die Nichtveröffentlichung das Publikum nicht über die für die Beurteilung der Vermögensanlage wesentlichen Tatsachen und Umstände täuscht. Aus diesen Gründen werden lediglich Beteiligungen an Zielfonds separat ausgewiesen, die mindestens ca. 0,75 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten in mittelbare und unmittelbare Anlageobjekte in Höhe von ca. 336,02 Mio. EUR (entspricht 100 %) ausmachen.

2 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

3 B = Beteiligung an i. d. R. vollplatzierten Zielfonds

Bestandsübersicht der Beteiligungen an Zielfonds der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) per 18.07.2021 [1, 2]

Zielfonds (mittelbare Anlageobjekte)	Art der Investition [3]	Objektbezeichnung (mittelbare Anlageobjekte)	Objekttyp	Anschaffungskosten in (inkl. Erwerbsnebenkosten) in EUR	% der Anschaffungskosten des Emittenten in Anlageobjekte	Datum der Kaufverträge/Übertragungsvereinbarungen
Rendita Colonia SWF 73	B	„pentahotel“ Berlin	Hotel und Geschäftshaus	18.274.627	5,44 %	20 Verträge 07.07.2021-16.07.2021
DG Einkaufscenterfonds	B	„Allee-Center“ Essen	Einkaufszentrum	8.774.430	2,61 %	121 Verträge 11.03.2020-27.05.2021
		„Alstertal-Einkaufszentrum“ Hamburg	Einkaufszentrum			
		„Aquis Plaza“ Aachen	Einkaufszentrum			
		Bürogebäude Hamburg	Bürogebäude			
		Bürogebäude Hamburg	Bürogebäude			
		Bürogebäude Hamburg	Bürogebäude			
		„City-Center“ Köln	Einkaufszentrum			
		„DEZ“ Kassel	Einkaufszentrum			
		„EASTGATE“ Berlin	Einkaufszentrum			
		„Franken-Center“ Nürnberg	Einkaufszentrum			
		„Hessen-Center“ Frankfurt am Main	Einkaufszentrum			
		„Kornmarkt-Center“ Bautzen	Einkaufszentrum			
		„Leo-Center“ Leonberg	Einkaufszentrum			
		„Marktplatz-Center“ Neubrandenburg	Einkaufszentrum			
		„Rhein-Center“ Köln	Einkaufszentrum			
		„Roland-Center“ Bremen	Einkaufszentrum			
		„Stadtgalerie“ Plauen	Einkaufszentrum			
		Wohn- und Geschäftshaus Bautzen	Büro-, Wohn- und Geschäftshaus			
HFS 12	B	„Blautal-Center“ Ulm	Einkaufszentrum	6.394.847	1,90 %	509 Verträge 12.03.2019-07.07.2021
		„Goethe Galerie“ Jena	Einkaufszentrum			
Merkens 15	B	„Sachsen-Allee“ Chemnitz	Einkaufszentrum	5.224.738	1,55 %	41 Verträge 26.04.2017-10.12.2018
DCM Zukunftswerte 24	B	Pflegeheime „Am Schäfflerbach“ Augsburg, Aurich und Barsinghausen	alle Seniorenheim (Spezialimmobilie)	3.268.207	0,97 %	172 Verträge 16.02.2021-05.07.2021
		Seniorenresidenzen „Hirschhalde“ Bad Dürrheim, „Haus Elbtal“ Radebeul, Raunheim, Rodgau und „Haus Muldental“ Grimma				
		Seniorenzentren „Bellevue“ Berlin, „Am Ostring“ Bochum, An der Weißen Elster“ Leipzig, „Am Bodenseering“ Bayreuth, „Paulinenhof“ Ludwigshafen, Münster-Gievenbeck, „Am Kulturpark“ Neubrandenburg, „Alpheide“ Nienburg und „Pflege und Betreuung am Arrenberg“ Wuppertal				
		Altenpflegeheim „In der alten Mälzerei“ Dresden				
		Alloheim Senioren-Residenzen Einbeck und Hilchenbach				
		MediCare Seniorenresidenz „Lehnstuhl“ Haste				
		Kursana Senioren-Domizile Kaiserslautern, Leinfelden, Vaihingen, Bruchköbel und Greifswald				
		Seniorenheime Mönkeberg und „Haus Am Stadtpark“ Schwerte				
		Incura Senioren-Residenzen „Parkhöhe“ Lindenfels und „Sankt Antonius“ Linz am Rhein				
		Seniorenpflegeheim „Osterfeld“ Pforzheim				
weitere 40 Zielfonds	40 B, 1 D	weitere 79 Immobilien		9.721.480	2,89 %	400 Verträge 16.06.2017-15.07.2021
insgesamt 45 Zielfonds		**108 Immobilien**		**51.658.329**	**15,37 %**	**1.263 Verträge 26.04.2017-16.07.2021**

1 Von der Aufnahme einzelner Angaben in den Verkaufsprospekt kann abgesehen werden, wenn diese Angaben nur von geringer Bedeutung und nicht geeignet sind, die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Entwicklungsaussichten des Emittenten zu beeinflussen, oder die Verbreitung dieser Angaben dem Emittenten erheblichen Schaden zufügt, sofern die Nichtveröffentlichung das Publikum nicht über die für die Beurteilung der Vermögensanlage wesentlichen Tatsachen und Umstände täuscht. Aus diesen Gründen werden lediglich Beteiligungen an Zielfonds separat ausgewiesen, die mindestens ca. 0,75 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten in mittelbare und unmittelbare Anlageobjekte in Höhe von ca. 336,02 Mio. EUR (entspricht 100 %) ausmachen.

2 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

3 B = Beteiligung an i. d. R. vollplatzierten Zielfonds
D = Gesellschafterdarlehen an Zielfonds

Bestandsübersicht der Beteiligungen an Zielfonds der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) per 18.07.2021 [1, 2]

Zielfonds (mittelbare Anlageobjekte)	Art der Investition [3]	Objektbezeichnung (mittelbare Anlageobjekte)	Objekttyp	Anschaffungskosten in (inkl. Erwerbsnebenkosten) in EUR	% der Anschaffungskosten des Emittenten in Anlageobjekte	Datum der Kaufverträge/Übertragungsvereinbarungen
2 Zielfonds	**B**	**3 Immobilien**		**2.925.042**	**0,87 %**	**109 Verträge 17.01.2019-23.03.2021**

1 Von der Aufnahme einzelner Angaben in den Verkaufsprospekt kann abgesehen werden, wenn diese Angaben nur von geringer Bedeutung und nicht geeignet sind, die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Entwicklungsaussichten des Emittenten zu beeinflussen, oder die Verbreitung dieser Angaben dem Emittenten erheblichen Schaden zufügt, sofern die Nichtveröffentlichung das Publikum nicht über die für die Beurteilung der Vermögensanlage wesentlichen Tatsachen und Umstände täuscht. Aus diesen Gründen werden lediglich Beteiligungen an Zielfonds separat ausgewiesen, die mindestens ca. 0,75 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten in mittelbare und unmittelbare Anlageobjekte in Höhe von ca. 336,02 Mio. EUR (entspricht 100 %) ausmachen.

2 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

3 B = Beteiligung an i. d. R. vollplatzierten Zielfonds

Liquiditätsanlage

Der Emittent plant keinen Aufbau einer Liquiditätsreserve, so dass lediglich die kurzfristig nicht benötigte Bodensatzliquidität zur Verfügung steht. Diese setzt sich aus den unterjährig erzielten Einnahmenüberschüssen sowie der ggf. gebildeten Rückzahlungsreserven zusammen. Die unterjährig zur Verfügung stehende Liquidität des Emittenten dient im Wesentlichen zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen des Emittenten aus den emittierten Namensschuldverschreibungen aller Serien zum jeweils folgenden Zahlungstermin (jeweils 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres).

Die kurzfristig zur Verfügung stehenden Gelder werden grundsätzlich bei Banken, die der deutschen Einlagensicherung unterliegen, als Tages-/Festgeldanlage angelegt.

Zur Optimierung der Zinserträge werden der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) am Cash-Management der asuco-Unternehmensgruppe teilnehmen (siehe Seite 60 unter „Cash-Management“) und täglich fällige Gelder zur Verfügung stellen. Für asuco-Fondsgesellschaften ist hierfür Voraussetzung, dass die kapitalaufnehmende Gesellschaft entsprechende Sicherheiten stellt (z. B. verpfändete Beteiligungen an Zielfonds), einen frei verfügbaren Kreditrahmen bei einer Bank hat oder die Kapitalaufnahme im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (kurzfristige Kreditaufnahme) erfolgt.

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten

Der Gesamtaufwand und seine Zusammensetzung ergeben sich aus § 5 (Mittelverwendung) der Anleihebedingungen (siehe Seite 175), abgeschlossenen Verträgen (siehe Seite 164 unter „Leistungsverträge“) sowie aus Erfahrungswerten. Alle Beträge sind inkl. Umsatzsteuer ausgewiesen, da der Emittent nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Die Anschaffungskosten (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten) der Anlageobjekte des Emittenten, in welche die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie Zweitmarkt-Zins 21-2021 investiert werden (siehe Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“), (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) des Emittenten beträgt 8,9 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 6,9 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen (Position 2) und wird an die asuco Vertriebs GmbH gezahlt, die für den Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage verantwortlich ist. Die asuco Vertriebs GmbH schließt formal im Namen und auf Rechnung des Emittenten eine Vertriebsvereinbarung mit der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach als Exklusivvertrieb ab. Diese Vertriebsvereinbarung regelt ausschließlich das Vertragsverhältnis zwischen der asuco Vertriebs GmbH und der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach. Unabhängig von dieser Vertriebsvereinbarung bleibt die asuco Vertriebs GmbH daher im Verhältnis zum Emittenten für den Vertrieb der vorliegenden Vermögensanlage verantwortlich. Da abhängig von der Zeichnungshöhe ein Agio von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) fällig wird, werden zwei separate Investitions- und Finanzierungspläne für die jeweiligen Zeichnungshöhe dargestellt. Dabei wird jeweils unterstellt,

Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (Zeichnungen ab 20.000 EUR) [1]

Investitionszeitraum bis 30.09.2021 (Prognose)

Mittelverwendung	**Zahlungsempfänger**	**Betrag in EUR**	**in % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen**
1. Anschaffungskosten Anlageobjekte des Emittenten (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten)	diverse	13.620.000	90,800
2. Vermittlungsprovision der Anleger (Gläubiger) der Namensschuldverschreibungen (inkl. Agio)	asuco Vertriebs GmbH	1.335.000	8,900
3. Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte	asuco Komplementär GmbH	408.600	2,724
4. Konzeptionsgebühr	asuco Geschäftsbesorgungs GmbH	22.500	0,150
5. Diverse Kosten (Prospektprüfung, Druckkosten, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, diverses)	diverse	63.900	0,426
Gesamtaufwand		15.450.000	103,00
Mittelherkunft			
6. Fremdkapital (Emissionskapital der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021)		15.000.000	
7. Agio (3 %)		450.000	
Finanzierungsmittel (Gesamtkapital)		15.450.000	

1 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

dass das Emissionskapital in Höhe von 15 Mio. EUR vollständig über Zeichnungen mit einem identischen Agio, das heißt entweder 3 % oder 1 %, eingeworben wird. Der tatsächliche Platzierungsverlauf wird sich voraussichtlich hiervon unterscheiden, sodass eine Mischung aus Zeichnungen mit einem Agio in Höhe von 3 % und Zeichnungen mit einem Agio in Höhe von 1 % auftreten wird.

Die Vergütung für die Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte beträgt jeweils 3 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) bzw. 2,724 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen (Position 3) und die Konzeptionsgebühr beträgt jeweils 0,150 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen (Position 4).

Es fallen voraussichtlich diverse Kosten für Prospektprüfung, Druckkosten der Verkaufsunterlagen sowie die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer in Höhe von jeweils 0,426 % des Nominalbetrages an (Position 5).

Das durch die Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 geplante Fremdkapital beträgt 15 Mio. EUR (Position 6).

Der Anleger (Gläubiger) hat hierauf ein Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) zu zahlen (Position 7), das ertragswirksam vereinnahmt wird und damit das Eigenkapital des Emittenten erhöht.

Die Konditionen der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind ausführlich auf den Seiten 13 ff. unter „Zinsen und Zusatzzinsen“ sowie „Rückzahlung“ und die Fälligkeiten ausführlich auf den Seiten 15 ff. unter „Laufzeit und Kündigungsfrist“ dargestellt. Die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind mit variablen Zinsen (bis zu 4,5 % p. a.) sowie variablen Zusatzzinsen (bis zu 5,5 % p. a.) ausgestattet. Die Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen ist abhängig von den laufenden Liquiditätsüberschüssen des Emittenten. Im Jahr der Fälligkeit werden zudem Wertsteigerungen/-reduzierungen der Anlageobjekte bei der Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen berücksichtigt. Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt zum Nominalbetrag. Sowohl der Verzinsungsanspruch als auch der Rückzahlungsanspruch werden jedoch nur soweit fällig, wie die Liquidität des Emittenten zur vollständigen Erfüllung aller Ansprüche ausreicht. Die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 haben vorbehaltlich

Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (Zeichnungen ab 200.000 EUR) [1]

Investitionszeitraum bis 30.09.2021 (Prognose)

Mittelverwendung	**Zahlungsempfänger**	**Betrag in EUR**	**in % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen**
1. Anschaffungskosten Anlageobjekte des Emittenten (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten)	diverse	13.620.000	90,800
2. Vermittlungsprovision der Anleger (Gläubiger) der Namensschuldverschreibungen (inkl. Agio)	asuco Vertriebs GmbH	1.035.000	6,900
3. Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte	asuco Komplementär GmbH	408.600	2,724
4. Konzeptionsgebühr	asuco Geschäftsbesorgungs GmbH	22.500	0,150
5. Diverse Kosten (Prospektprüfung, Druckkosten, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, diverses)	diverse	63.900	0,426
Gesamtaufwand		15.150.000	103,00
Mittelherkunft			
6. Fremdkapital (Emissionskapital der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021)		15.000.000	
7. Agio (1 %)		150.000	
Finanzierungsmittel (Gesamtkapital)		15.150.000	

1 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

einer vorzeitigen Kündigung durch den Emittenten und vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit durch den Anleger (Gläubiger) bzw. den Emittenten eine Laufzeit bis zum 30.09.2028.

Fremdmittel sind weder in Form von Endfinanzierungs- noch als Zwischenfinanzierungsmittel verbindlich zugesagt oder vereinbart worden. Die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital zur Endfinanzierung ist nicht notwendig und nicht geplant. Lediglich eine kurzfristige Zwischenfinanzierung der Investition in Anlageobjekte ist möglich. Die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital, das im Rang den Ansprüchen aus den Namensschuldverschreibungen vorgeht, ist unzulässig.

Bei der vorliegenden Vermögensanlage werden für die Investition in Anlageobjekte keine Eigenmittel eingesetzt. Das Eigenkapital des Emittenten in Höhe von 25.000 EUR wurde bereits investiert.

Die angestrebte Fremdkapitalquote beträgt 100 % (Fremdkapital in Höhe von 15 Mio. EUR bezogen auf das Gesamtkapital ohne Agio in Höhe von 15 Mio. EUR). Bei einer Fremdkapitalquote von 100 % ergeben sich keine Hebeleffekte.

Investitions- und Finanzierungsplan der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten)

Da die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der einzelnen Serien nicht getrennt verwaltet werden, können den einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen keine konkreten Anlageobjekte, sondern nur betragsmäßige, quotale Anteile an den vom Emittenten erworbenen Anlageobjekten (siehe Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“) zugeordnet werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt der quotale Anteil der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage) 0 %, da noch keine Emission dieser Namensschuldverschreibungen stattgefunden hat. Darüber hinaus lässt sich auch nicht vorhersehen, ob, und wenn ja, welcher Anteil der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zur Erhöhung der Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) verwendet wird. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf den Stand der Gesellschafterdarlehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Der Gesamtaufwand der 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und seine Zusammensetzung ergibt sich aus den abgeschlossenen Verträgen zur Investition in die Anlageobjekte sowie den Gesellschafterdarlehen des Emittenten.

Das Gesellschafterdarlehen (Position 3) des Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften bzw. an die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten), nachfolgend auch Gesellschaften genannt, wurde für die Anschaffungskosten (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten) der auf den Seiten 113 f. dargestellten, von den Gesellschaften erworbenen Anlageobjekte (Position 1) verwendet und ist i. d. R. um Kapitalrückflüsse aus Teilliquidationen sowie übergangsweise vorhandene Liquiditätsüberschüsse reduziert. Die Gesellschaften setzen die ihnen zufließenden Kapitalrückflüsse aus Teilliquidationen sowie die übergangsweise vorhandenen Liquiditätsüberschüsse zur Reduzierung der Gesellschafterdarlehen ein, um weniger Zinsen an den Emittenten zahlen zu müssen. Dadurch sind die Gesellschafterdarlehen i. d. R. betragsmäßig niedriger als die Anschaffungskosten (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten) der jeweiligen Gesellschaft. Ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Ausgabe von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 kann der vorliegenden Vermögensanlage ein quotal auf sie entfallender Anteil an diesen Positionen zugeordnet werden.

Das Eigenkapital (Position 4) wird als Liquiditätsreserve (Position 2) vorgehalten. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist das Eigenkapital voll eingezahlt.

Bei den an die Gesellschaften gewährten Gesellschafterdarlehen sind jährlich fällig werdende Zinsen in Höhe von 7 % und eine Laufzeit auf unbestimmte Zeit vereinbart. Der Zinssatz kann zukünftig an die Entwicklung des Kapitalmarktes angepasst werden. Die Darlehen sind auf erste Anforderung zur Rückzahlung fällig.

Die Art der Rückzahlung steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest und wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Liquiditätssituation der Gesellschaften festgelegt. Die Gesellschaften sind jederzeit zur Rückführung der Darlehen ermächtigt.

Da der Emittent 100%iger Gesellschafter der asuco pro GmbH sowie der asuco Zweite pro GmbH ist, entscheidet er in der Gesellschafterversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns oder die Deckung von Verlusten. Das Stammkapital der 100%igen Tochtergesellschaften in Höhe von 25.000 EUR ist voll eingezahlt und steht als Eigenmittel der jeweiligen Gesellschaft unbegrenzt zur Verfügung. Darüber hinaus richtet sich laut Gesellschaftsvertrag der 100%igen Tochtergesellschaften die Gewinnverwendung nach den gesetzlichen Vorschriften. Vorabausschüttungen auf den zu erwartenden Gewinn des laufenden Geschäftsjahres können erst nach dessen Ablauf beschlossen werden.

Das Stammkapital der asuco Beteiligungs GmbH in Höhe von 25.000 EUR ist ebenfalls voll eingezahlt und steht als Eigenmittel der Gesellschaft unbegrenzt zur Verfügung. Im Gesellschaftsvertrag der asuco Beteiligungs GmbH ist vereinbart, dass das gesamte Gewinnbezugsrecht mit dem vom Emittenten gehaltenen Kapitalanteil verbunden ist. Vorabausschüttungen auf den zu erwartenden Gewinn des laufenden Geschäftsjahres können erst nach dessen Ablauf beschlossen werden.

Das Stammkapital der asuco Zweite Beteiligungs GmbH in Höhe von 25.000 EUR ist ebenfalls voll eingezahlt und steht als Eigenmittel der Gesellschaft unbegrenzt zur Verfügung. Im Gesellschaftsvertrag der asuco Zweite Beteiligungs GmbH ist vereinbart, dass das gesamte Gewinnbezugsrecht mit dem vom Emittenten gehaltenen Kapitalanteil verbunden ist. Vorabausschüttungen auf den zu erwartenden Gewinn des laufenden Geschäftsjahres können erst nach dessen Ablauf beschlossen werden.

Neben dem als Endfinanzierungsmittel vereinbarten Gesellschafterdarlehen des Emittenten ist die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital zur Finanzierung bei den Gesellschaften nicht notwendig und nicht geplant.

Zusätzliche Investitionen der Gesellschaften in Anlageobjekte sind nicht geplant. Weitere Eigen- und Fremdmittel sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weder in Form von Endfinanzierungs- noch als Zwischenfinanzierungsmittel verbindlich zugesagt oder vereinbart worden. Insofern wird auf den Seiten 119 ff. der Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaften zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (19.07.2021) dargestellt. Sollten zusätzliche Investitionen durch eine der Gesellschaften getätigt und das Gesellschafterdarlehen des Emittenten erhöht werden, würde sich der jeweilige Investitions- und Finanzierungsplan entsprechend ändern.

Investitions- und Finanzierungsplan der asuco pro GmbH (100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten) [1]

Investitionszeitraum bis zum 19.07.2021

Mittelverwendung	**Zahlungsempfänger**	**Betrag in EUR**	**Betrag in EUR**
1. Anschaffungskosten der auf Seite 113 beschriebenen Anlageobjekte (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten), ca. 33.322.998 EUR; reduziert um Kapitalrückflüsse aus Teilliquidationen sowie übergangsweise vorhandene Liquiditätsüberschüsse, ca. 13.360.998 EUR	diverse		19.962.000
2. Liquiditätsreserve			25.000
Gesamtaufwand			19.987.000
Mittelherkunft			
3. Gesellschafterdarlehen des Emittenten (Fremdmittel)			19.962.000
4. Eigenkapital der asuco pro GmbH (Eigenmittel)			25.000
Finanzierungsmittel (Gesamtkapital)			19.987.000

1 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Die angestrebte Fremdkapitalquote der asuco pro GmbH beträgt ca. 99,9 % (quotal anteiliges Fremdkapital in Höhe von ca. 19.962.000 EUR bezogen auf das Gesamtkapital in Höhe von ca. 19.987.000 EUR).

Die angestrebte Fremdkapitalquote der asuco Zweite pro GmbH beträgt ca. 99,9 % (quotal anteiliges Fremdkapital in Höhe von ca. 22.175.000 EUR bezogen auf das Gesamtkapital in Höhe von ca. 22.200.000 EUR).

Die angestrebte Fremdkapitalquote der asuco Beteiligungs GmbH beträgt ca. 99,9 % (quotal anteiliges Fremdkapital in Höhe von 29.290.000 EUR bezogen auf das Gesamtkapital in Höhe von 29.315.000 EUR).

Die angestrebte Fremdkapitalquote der asuco Zweite Beteiligungs GmbH beträgt ca. 99,2 % (quotal anteiliges Fremdkapital in Höhe von ca. 3.046.000 EUR bezogen auf das Gesamtkapital in Höhe von ca. 3.071.000 EUR).

Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition kann ein sog. positiver Hebeleffekt entstehen. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein positiver Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in Prozent bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse können zu höheren Ausschüttungen an den Emittenten führen.

Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies kann zu einer Minderung der Ausschüttungen an den Emittenten führen.

Weitere Investitions- und Finanzierungspläne

Da die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der einzelnen Serien nicht getrennt verwaltet werden, können den einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen keine konkreten Anlageobjekte, sondern nur betragsmäßige, quotale Anteile an den vom Emittenten erworbenen Anlageobjekten (siehe Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“) zugeordnet werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt der quotale Anteil der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (vorliegende Vermögensanlage) 0 %, da noch keine Emission dieser Namensschuldverschreibungen stattgefunden hat. Darüber hinaus lässt sich auch nicht vorhersehen, welcher Anteil der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zukünftig in welches der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte investiert wird. Für die unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte ist eine Darstellung der voraussichtlichen Gesamtkosten in einer Aufgliederung,

Investitions- und Finanzierungsplan der asuco Zweite pro GmbH (100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten) [1]

Investitionszeitraum bis zum 19.07.2021

Mittelverwendung	**Zahlungsempfänger**	**Betrag in EUR**	**Betrag in EUR**
1. Anschaffungskosten der auf Seite 113 beschriebenen Anlageobjekte (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten),ca. 21.900.476 EUR; zzgl. übergangsweise vorhandene Liquiditätsreserve, ca. 274.524 EUR	diverse		22.175.000
2. Liquiditätsreserve			25.000
Gesamtaufwand			22.200.000
Mittelherkunft			
3. Gesellschafterdarlehen des Emittenten (Fremdmittel)			22.175.000
4. Eigenkapital der asuco Zweite pro GmbH (Eigenmittel)			25.000
Finanzierungsmittel (Gesamtkapital)			22.200.000

1 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

die insbesondere Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstige Kosten und die geplante Finanzierung in einer Gliederung, die Eigen- und Fremdmittel, untergliedert nach Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsmitteln, gesondert ausweist, daher nicht möglich. Darüber hinaus ist anders als bei den 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) auch keine auf den Zeitpunkt der Prospektaufstellung bezogene Darstellung der Gesamtkosten in einer Aufgliederung, die insbesondere Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstige Kosten und die geplante Finanzierung in einer

Investitions- und Finanzierungsplan der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) [1]

Investitionszeitraum bis zum 19.07.2021

Mittelverwendung	**Zahlungsempfänger**	**Betrag in EUR**	**Betrag in EUR**
1. Anschaffungskosten der auf Seite 114 beschriebenen Anlageobjekte (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten), ca. 51.658.329 EUR; reduziert um Kapitalrückflüsse aus Teilliquidationen sowie übergangsweise vorhandene Liquiditätsüberschüsse, ca. 22.368.329 EUR	diverse		29.290.000
2. Liquiditätsreserve			25.000
Gesamtaufwand			29.315.000
Mittelherkunft			
3. Gesellschafterdarlehen des Emittenten (Fremdmittel)			29.290.000
4. Eigenkapital der asuco Beteiligungs GmbH (Eigenmittel)			25.000
Finanzierungsmittel (Gesamtkapital)			29.315.000

1 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Investitions- und Finanzierungsplan der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) [1]

Investitionszeitraum bis zum 19.07.2021

Mittelverwendung	**Zahlungsempfänger**	**Betrag in EUR**	**Betrag in EUR**
1. Anschaffungskosten der auf Seite 114 beschriebenen Anlageobjekte (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten), ca. 2.925.042 EUR; zzgl. übergangsweise vorhandene Liquiditätsreserve, ca. 120.958 EUR	diverse		3.046.000
2. Liquiditätsreserve			25.000
Gesamtaufwand			3.071.000
Mittelherkunft			
3. Gesellschafterdarlehen des Emittenten (Fremdmittel)			3.046.000
4. Eigenkapital der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (Eigenmittel)			25.000
Finanzierungsmittel (Gesamtkapital)			3.071.000

1 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Gliederung, die Eigen- und Fremdmittel, untergliedert nach Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsmitteln, gesondert ausweist, möglich. So werden für die unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte keine unterjährigen, auf den jeweiligen Investitionszeitpunkt des Emittenten bezogenen Zwischenbilanzen für die Anlageobjekte erstellt. Es kann somit aufgrund der vielen unterschiedlichen Investitionszeitpunkte nicht angegeben werden, welche anteiligen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Emittent unmittelbar bzw. mittelbar durch die Investition erwirbt bzw. übernimmt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Darstellung von separaten Investitions- und Finanzierungsplänen für die unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte verzichtet.

Aufgrund einer teilweise nur sehr eingeschränkten Informationsversorgung durch die Anlageobjekte ist eine Darstellung der Konditionen und Fälligkeiten zu den Eigen- und Fremdmitteln der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte und in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt sind nicht möglich. So liegen dem Anbieter und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, teilweise keine bzw. nur veraltete und/oder im Vergleich zum heutigen Standard lückenhafte Verkaufsunterlagen vor und die laufende Informationsversorgung in Form von jährlichen Geschäftsberichten der Anlageobjekte erfolgt teilweise nur verspätet und/oder lückenhaft. Aus diesem Grund können auch die angestrebte Fremdkapitalquote der unmittelbaren und mittelbaren Anlageobjekte sowie die Auswirkungen der Hebeleffekte nicht angegeben werden. Dies gilt insbesondere auch für die an die Zielfonds Berlin Kaiserdamm GbR, asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG sowie Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG gewährten Gesellschafterdarlehen des Emittenten sowie das von der asuco Beteiligungs GmbH gewährte Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG.

Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen

Die Prognose stellt die voraussichtliche Entwicklung der Zinsen und Zusatzzinsen sowie der Rückzahlung bis zum voraussichtlichen Laufzeitende der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 dar.

In der Prognose werden zukünftige Entwicklungen aus heutiger Sicht dargestellt. Die einzelnen Annahmen wurden sorgfältig analysiert. Da für einen 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 (siehe Seiten 52 ff. unter „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“). Die Prognose ist daher kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Der Emittent hat drei Prognoseszenarien (pessimistisch, mittel, optimistisch) dargestellt (Abweichungen von der Prognose).

Im Wesentlichen liegen der Prognose folgende Annahmen zugrunde:

- Der Gesamtbetrag (Nominalbetrag) der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 in Höhe von 15.000.000 EUR zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) ist bis zum 30.09.2021 voll platziert und von den Anlegern (Gläubigern) eingezahlt.

- Der substanzbildende Betrag in Höhe von 13.620.000 EUR kann bis zum 30.09.2021 in Anlageobjekte investiert werden.

- Der Emittent nimmt kein Fremdkapital (Ausnahme nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins) auf.

- Der Emittent erwirtschaftet mit sämtlichen Investitionen in Anlageobjekte die in den Erläuterungen der Abbildung auf Seite 124 angegebene prognostizierte Ausschüttungsrendite p. a. sowie den prognostizierten Tilgungsgewinn p. a. Dies gilt auch für Investitionen, die durch die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte finanziert werden.

- Folgende laufende Vergütungen fallen an:

  asuco Komplementär GmbH (Komplementär des Emittenten):

  - 0,5 % p. a. der laufenden Einnahmen des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften zzgl. Umsatzsteuer sowie
  - 3 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) für Reinvestitionen des Emittenten.

  asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist des Emittenten):

  - 0,5 % p. a. der laufenden Einnahmen des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften zzgl. Umsatzsteuer,
  - 1,75 % p. a. des Zinstopfes der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zzgl. Umsatzsteuer sowie
  - erfolgsabhängige Vergütung bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 in Höhe von 15 % der durchschnittlich 6 % p. a. übersteigenden Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit zzgl. Umsatzsteuer.

  asuco Treuhand GmbH (Führung des Namensschuldverschreibungsregisters):

  - 0,25 % p. a der Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zzgl. Umsatzsteuer.

  Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach:

  - in Jahren, für die der Emittent die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 verlängert hat, Bestandsprovision in Höhe von 0,3 % p. a der Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zzgl. Umsatzsteuer,
  - erfolgsabhängige Vergütung bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 in Höhe von 15 % der durchschnittlich 6 % p. a. übersteigenden Zins- und Zusatzzinszahlungen

während der Laufzeit inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer.

- Für die Jahresabschlussprüfung fallen 750 EUR p. a., für die Informationsveranstaltung 500 EUR p. a. sowie für sonstige Kosten 750 EUR p. a. an, jeweils zzgl. Umsatzsteuer.

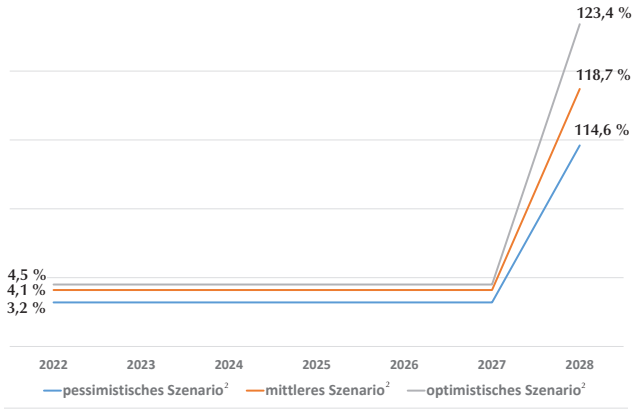
- Die Zinsen und Zusatzzinsen werden auf zwei Stellen nach dem Komma abgerundet.

- Gemäß Prognoserechnung fallen beim Emittenten, bei dessen Gesellschaftern, bei den 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) keine Steuerzahlungen an (Annahme: steuerpflichtige Ergebnisse aus den Anlageobjekten in Höhe von 3,5 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten).

Die Annahmen für die Ausschüttungsrendite und den Tilgungsgewinn der Szenarien „pessimistisch", „mittel" und „optimistisch" können der nebenstehenden Abbildung entnommen werden.

Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose) [1]

Zins zzgl. Zusatzzins in % (gerundete Werte)



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

2 Den einzelnen Prognosen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde (detaillierte Ausführungen vgl. Seiten 123 f. unter „Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen"):

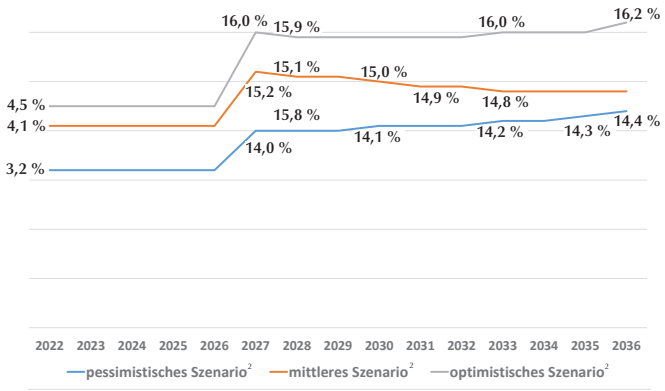
Szenario	pessimistisch	mittel	optimistisch
Prognostizierte Ausschüttungsrendite [3] p. a. der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte (in % der Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten)	4 % p. a.	5 % p. a.	6 % p. a.
Prognostizierter Tilgungsgewinn [4] p. a. der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte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

3 Die durchschnittliche **Ausschüttungsrendite** ist die prognostizierte jährliche Ausschüttung der Zielfonds inkl. der prognostizierten Liquidationsgewinne der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Die in Liquidation befindlichen Zielfonds werden nicht berücksichtigt. Bei Zielfonds in Teilliquidation werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

4 Der **Tilgungsgewinn** ist die geplante Reduzierung der Nettoverschuldung (Fremdkapital, Liquiditätsreserve) nach Ausschüttungen auf Ebene der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Bei Darlehen in Fremdwährung werden nicht realisierte Währungsgewinne bzw. -verluste nicht berücksichtigt. Der Tilgungsgewinn einzelner Zielfonds wird bereinigt um Sondereffekte bei den Einnahmen (z. B. einmalige Abfindungszahlungen, Entschädigungen von Versicherungen) und bei den Ausgaben (z. B. Neubaumaßnahmen, umfangreiche Sanierungs- oder Umbaukosten, einmalige Zinsvorauszahlungen).
Die in Liquidation befindlichen Zielfonds werden nicht berücksichtigt. Leasing- und leasingähnliche Fonds sowie stille Beteiligungen werden bei der Berechnung des Tilgungsgewinns/-verlustes in Höhe des linear verteilten Liquidationssgewinns/-verlustes berücksichtigt. Der Liquidationsgewinn/-verlust ergibt sich aus der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) und dem i. d. R. feststehenden Liquidationserlös. Bei Zielfonds in Teilliquidation werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung bei linearer Rückzahlung ab dem 30.09.2027 (Abweichungen von der Prognose) [1]

Zins zzgl. Zusatzzins in % (gerundete Werte)



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

2 Den einzelnen Prognosen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde (detaillierte Ausführungen vgl. Seiten 123 f. unter „Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen“):

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

3 Die durchschnittliche **Ausschüttungsrendite** ist die prognostizierte jährliche Ausschüttung der Zielfonds inkl. der prognostizierten Liquidationsgewinne der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Die in Liquidation befindlichen Zielfonds werden nicht berücksichtigt. Bei Zielfonds in Teilliquidation werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

4 Der **Tilgungsgewinn** ist die geplante Reduzierung der Nettoverschuldung (Fremdkapital, Liquiditätsreserve) nach Ausschüttungen auf Ebene der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Bei Darlehen in Fremdwährung werden nicht realisierte Währungsgewinne bzw. -verluste nicht berücksichtigt. Der Tilgungsgewinn einzelner Zielfonds wird bereinigt um Sondereffekte bei den Einnahmen (z. B. einmalige Abfindungszahlungen, Entschädigungen von Versicherungen) und bei den Ausgaben (z. B. Neubaumaßnahmen, umfangreiche Sanierungs- oder Umbaukosten, einmalige Zinsvorauszahlungen).
Die in Liquidation befindlichen Zielfonds werden nicht berücksichtigt. Leasing- und leasingähnliche Fonds sowie stille Beteiligungen werden bei der Berechnung des Tilgungsgewinns/-verlustes in Höhe des linear verteilten Liquidationssgewinns/-verlustes berücksichtigt. Der Liquidationsgewinn/-verlust ergibt sich aus der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) und dem i. d. R. feststehenden Liquidationserlös. Bei Zielfonds in Teilliquidation werden die ursprünglichen Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) um Sonderausschüttungen aus dem Objektverkauf reduziert.

Steuerliche Grundlagen

Vorbemerkungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage angegeben.

Die Ausführungen beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere den Steuergesetzen, den einschlägigen Erlassen und den Stellungnahmen der Finanzverwaltung sowie der aktuellen Rechtsprechung der Finanzgerichte der Bundesrepublik Deutschland. Dem Anbieter und Prospektverantwortlichen sind, mit Ausnahme der von der Bundesregierung geplanten Abschaffung der Abgeltungssteuer, keine weiteren wichtigen Gesetzgebungsvorhaben bekannt, die zu einer wesentlichen Änderung der steuerlichen Grundlagen in absehbarer Zeit führen könnten. Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen (künftige Gesetzesänderungen, geänderte Rechtsprechung oder geänderte Anwendungen bestehender Vorschriften oder Regelungen) sind möglich und können die Rentabilität der Namensschuldverschreibungen erheblich beeinflussen (siehe Seite 69 unter „Steuerliche Risiken“).

Die dargestellten steuerlichen Folgen stehen ferner unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung, so dass, soweit gesetzlich zulässig, keine Haftung für deren Eintritt übernommen werden kann. Im Einzelfall empfiehlt sich eine fachkundige Beratung.

Zur Darstellung der steuerlichen Behandlung der Namensschuldverschreibungen werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger (Gläubiger) nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes qualifizierte Berater (z. B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Anleger (Gläubiger) eine natürliche Person ist, die im Inland unbeschränkt steuerpflichtig ist, die Namensschuldverschreibungen im Privatvermögen hält und diese in vollem Umfang mit Eigenkapital finanziert. Soweit dies auf den Anleger (Gläubiger) nicht zutrifft, ist die Darstellung der steuerlichen Grundlagen nicht oder nur eingeschränkt übertragbar.

Die wesentlichen steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und einer Verfügung über die Namensschuldverschreibungen sind abhängig von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers (Gläubigers). Eine umfassende Behandlung sämtlicher steuerrelevanter Auswirkungen auf den Anleger (Gläubiger) setzt daher die Kenntnis seiner individuellen steuerlichen Situation voraus, die dem Anbieter und Prospektverantwortlichen nicht bekannt ist. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen somit auf Annahmen und können eine individuelle steuerliche Beratung des Anlegers (Gläubigers) durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt nicht ersetzen.

Der Anbieter und Prospektverantwortliche empfiehlt deshalb jedem interessierten Anleger, vor Erwerb der Namensschuldverschreibungen Rücksprache mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu halten.

Weder der Emittent noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger (Gläubiger).

Besteuerung des Anlegers (Gläubigers)

Einkommensteuer

Einkunftsart
Der Anleger (Gläubiger) erhält mit dem Erwerb der Namensschuldverschreibungen Ansprüche auf variable Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag. Zinszahlungen stellen Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 (1) Nr. 7 EStG und eventuelle Veräußerungsgewinne/-verluste Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 (2) Nr. 7 EStG dar. Die Rückzahlung des Nominalbetrages fälliger Namensschuldverschreibungen sowie Teilrückzahlungen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen unterliegen nicht der Einkommensteuer.

Einkunftsermittlung
Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 (1) Nr. 7 EStG gehören zu den Überschusseinkünften, bei denen die Höhe der Einkünfte durch den Überschuss der Einnahmen in Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen über die Werbungskosten nach dem Zu- und Abflussprinzip ermittelt wird.

Ein Veräußerungsgewinn/-verlust gemäß § 20 (2) Nr. 7 EStG ermittelt sich als Differenz zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung bzw. Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Veräußerung stehen, und den Anschaffungskosten (Erwerbspreis zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR)). Für den Ersterwerber wird sich daher bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen ein Verlust in Höhe des gezahlten Agios ergeben (Nominalbetrag abzgl. Erwerbspreis abzgl. Agio). Entsprechende Berechnungen sind bei Kauf oder Verkauf am Zweitmarkt zur Ermittlung des Veräußerungsgewinns/-verlustes zu erstellen.

Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen sind als Werbungskosten gemäß § 20 (9) EStG pauschal 801 EUR (Sparer-Pauschbetrag) bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten abzuziehen. Die Geltendmachung von Werbungskosten in Höhe des tatsächlichen Anfalls ist bei den Einkünften aus Kapitalvermögen dagegen nicht zulässig (Bruttobesteuerung). Außerdem darf der geltend gemachte Sparer-Pauschbetrag die Einkünfte aus Kapitalvermögen nicht übersteigen. Inwieweit der Anleger (Gläubiger) auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen aus den Namensschuldverschreibungen den Sparer-Pauschbetrag anwenden kann, hängt von seiner persönlichen steuerlichen Situation ab.

Ein Veräußerungsverlust unterliegt beim Anleger (Gläubiger) den Ausgleichs- und Abzugsbeschränkungen des § 20 (6) EStG. Er darf nur mit anderen (positiven) Einkünften des Anlegers (Gläubigers) aus Kapitalvermögen im Verlustjahr oder ggf. in den Folgejahren verrechnet werden. Eine Verrechnung eines Veräußerungsverlustes mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ist ausgeschlossen.

Abgeltungssteuer/Solidaritätszuschlag/Kirchensteuer
Die Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen beim Anleger (Gläubiger) der Abgeltungssteuer mit einem Steuersatz von 25 % gemäß § 32d (1) EStG zzgl. einem Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. zzgl. Kirchensteuer.

Die Kirchensteuer beträgt derzeit – je nach Bundesland und Religionsgemeinschaft – zwischen 8 % und 9 % der festgesetzten Einkommensteuer. Die Einkommensteuer ermäßigt sich im Fall der Kirchensteuerpflicht um 25 % der auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen entfallenden Kirchensteuer.

Der gesonderte Steuertarif von 25 % gilt nicht, wenn der Anleger zur Besteuerung mit seinem individuellen Einkommensteuersatz optiert (sog. Günstigerprüfung). Im Falle einer Optierung zur Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz entfällt zudem der Solidaritätszuschlag von 5,5 %. Die tatsächlich anfallenden Werbungskosten sind auch im Falle einer Optierung zur Besteuerung mit dem individuellen Einkommensteuersatz nicht zu berücksichtigen.

Kapitalertragsteuer
Gemäß § 43 (1) Nr. 7 Buchst. a EStG unterliegen Kapitalerträge aus sonstigen Kapitalforderungen dem Abzug der Kapitalertragsteuer, wenn es sich u. a. um Zinsen aus Anleihen und Forderungen handelt, über die Teilschuldverschreibungen ausgegeben sind. Teilschuldverschreibungen liegen bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins nicht vor, da sie nicht in einem einheitlichen Akt begeben werden und nicht Teil einer Gesamtemission sind (BMF-Schreiben vom 09.10.2012, BStBl. I 2012, 953, Az IV C1 – S 2252/10/10013). Nachdem der Emittent (Schuldner der Zinsen und Zusatzzinsen) kein Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut ist, ist der Tatbestand des § 43 (1) Nr. 7 Buchst. b EStG ebenfalls nicht erfüllt.

Die Zins- und Zusatzzinszahlungen unterliegen daher nicht dem Abzug der Kapitalertragsteuer durch den Emittenten. Der Anleger (Gläubiger) hat gemäß § 32d (3) EStG die Kapitalerträge in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die asuco wird dem Anleger (Gläubiger) hierzu die Höhe der jeweiligen Einkünfte aus Kapitalvermögen (Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen) unverbindlich mitteilen.

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Namensschuldverschreibungen unterliegt gemäß § 43 (1) Nr. 10 EStG in Verbindung mit § 20 (2) Nr. 7 EStG der Kapitalertragsteuer, die vom Veräußerer der Namensschuldverschreibungen als Gläubiger des Kapitalertrags geschuldet wird (§ 44 (1) Satz 1 EStG), da eine auszahlende Stelle oder ein Finanzdienstleistungsinstitut, welches im Regelfall den Abzug der Kapitalertragsteuer vornimmt, nicht vorhanden ist. Die Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % des Veräußerungsgewinns ist vom Veräußerer der Namensschuldverschreibungen bis zum 10. des Folgemonats an dessen Finanzamt abzuführen (§ 44 (1) Satz 5 EStG).

Erzielt der Anleger (Gläubiger) einen Veräußerungsgewinn, sollte er in jedem Fall hinsichtlich des Einbehalts und der Abführung der Abgeltungssteuer fachkundigen Rat einholen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Gemäß § 1 (1) ErbStG unterliegen u. a. der Erwerb von Todes wegen, die Schenkung unter Lebenden sowie Zweckzuwendungen der Erbschaftsteuer.

Die Steuerpflicht des Übertragungsvorgangs ist insbesondere dann gegeben, wenn der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt des Todes oder der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als 5 Jahre andauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne in Deutschland einen festen Wohnsitz zu unterhalten.

Als steuerpflichtiger Erwerb i. S. d. Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes gilt die Bereicherung des Erwerbers, soweit sie nicht steuerfrei ist. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs bestimmt sich nach den allgemeinen Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungsteuer ist das dem Erben bzw. Beschenkten zugeflossene Vermögen im Zeitpunkt des Erb- bzw. Schenkungsfalles. Zum Vermögen gehören nicht nur der Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen, sondern auch die anteiligen aufgelaufenen, jedoch noch nicht ausbezahlten Ansprüche auf Zinsen und Zusatzzinsen.

Die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist abhängig vom Verwandtschaftsgrad zum Erblasser bzw. zum Schenker, der Höhe des vererbten Vermögens und von der Ausnutzung bestehender Freibeträge.

Steuerschuldner ist bei Erwerb von Todes wegen der Erwerber (Erbe). Bei einer Schenkung sind Schenkender und Beschenkter Gesamtschuldner der Steuer gemäß § 20 (1) ErbStG sowie § 44 AO. Wird die Steuerschuld vom Schenkenden übernommen, so erhöht sich durch diese Zusatzleistung, die ebenfalls dem Beschenkten zugutekommt, die Gesamtsteuerschuld.

Bei einem Erbfall wird eine Doppelbelastung mit Erbschaft- und Einkommensteuer innerhalb von 5 Jahren gemäß § 35b EStG abgemildert. Danach wird die Einkommensteuer auf Einkünfte, die im Veranlagungszeitraum oder in den vorangegangenen vier Veranlagungszeiträumen als Erwerb von Todes wegen der Erbschaftsteuer unterlegen haben, auf Antrag um einen bestimmten Prozentsatz gemindert. Diese Minderung ist nur auf den Erwerb von Todes wegen und nicht auf Schenkungen unter Lebenden anzuwenden. Sie findet keine Anwendung auf Einnahmen aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer unterliegen. Optiert der Anleger (Gläubiger) zur Veranlagung mit seinem persönlichen Einkommensteuersatz, sollte die Steuerermäßigung des § 35b EStG Anwendung finden.

Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 17.12.2014 zur Verfassungswidrigkeit von Teilen des Erbschaftsteuergesetzes und die derzeit in Arbeit befindliche Neu-Regelung des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts sollte keine Auswirkungen auf die erbschaft- und schenkungsteuerliche Behandlung der Namensschuldverschreibungen haben, nachdem diese Privatvermögen und nicht Betriebsvermögen sind.

Zu den Einzelheiten der Übertragung der Namensschuldverschreibungen im Wege der Schenkung (auch sog. vorweggenommene Erbfolge) und im Erbfall sowie zu den konkreten erbschaft- und schenkungssteuerlichen Auswirkungen sollte stets der eigene steuerliche Berater hinzugezogen werden.

Erbschaft- und Schenkungsteuersätze

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs	**Steuerklasse I** **Beschenkte / Erben (Freibetrag)** Ehegatten, auch gleichgeschlechtlich (500.000 EUR) Kinder, Stiefkinder (400.000 EUR) Enkelkinder (200.000 EUR) Urenkel sowie Eltern, Großeltern – Todeserwerb (100.000 EUR)	**Steuerklasse II** **Beschenkte / Erben (Freibetrag)** Eltern, Großeltern (soweit nicht Steuerklasse I), Geschwister, Kinder von Geschwistern, Stiefeltern, Schwiegereltern, Schwiegerkinder, geschiedene Ehegatten, auch gleichgeschlechtlich (20.000 EUR)	**Steuerklasse III** **Beschenkte / Erben (Freibetrag)** alle anderen (20.000 EUR)
bis 75.000 EUR	7 %	15 %	30 %
bis 300.000 EUR	11 %	20 %	30 %
bis 600.000 EUR	15 %	25 %	30 %
bis 6.000.000 EUR	19 %	30 %	30 %
bis 13.000.000 EUR	23 %	35 %	50 %
bis 26.000.000 EUR	27 %	40 %	50 %
über 26.000.000 EUR	30 %	43 %	50 %

Stand 19.07.2021

Umsatzsteuer

Der Erwerb, die Veräußerung und die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

Besteuerung des Emittenten der Namensschuldverschreibungen und seiner Gesellschafter (natürliche Personen)

Einkommensteuer und Gewerbesteuer

Der Emittent der Namensschuldverschreibungen ist als Personengesellschaft nicht Einkommensteuersubjekt. Er unterliegt selbst nicht der Einkommensteuer. Stattdessen werden die steuerlichen Ergebnisse des Emittenten den Gesellschaftern zugewiesen und von den Gesellschaftern (natürliche Personen) als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit deren individuellen Steuersätzen bzw. als Einkünfte aus Kapitalvermögen mit dem Abgeltungssteuersatz versteuert.

Der Emittent der Namensschuldverschreibungen ist lediglich vermögensverwaltend tätig. Er betreibt aus den folgenden Gründen weder einen gewerblichen Grundstückshandel noch stellt seine Tätigkeit einen gewerblichen Beteiligungshandel dar.

Die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten werden einzelne Beteiligungen umgehend veräußern, sobald bei diesen Beteiligungen eine Umqualifizierung der Einkunftsart in Einkünfte aus Gewerbebetrieb erfolgt. Die Beteiligungen des Emittenten an den Zielfonds erfolgen mit einer langfristigen Investitionsabsicht, d. h. ein Handel (Ankauf/Verkauf) findet grundsätzlich nicht statt. Schließlich wird der Emittent versuchen, die ihm zustehenden Gesellschafterstimmen bei Gesellschafterbeschlüssen bei den jeweiligen Zielfonds so einzusetzen, dass für den Emittenten nachteilige steuerliche Beschlüsse vermieden werden.

Gemäß Prognoserechnung fallen voraussichtlich weder beim Emittenten der Namensschuldverschreibungen noch bei dessen Gesellschaftern (natürliche Personen) Einkommen- und/oder Gewerbesteuer an.

Grunderwerbsteuer

Die Erhöhung der Beteiligung sowie die Veräußerung von Beteiligungen an Zielfonds durch den Emittenten unterliegen voraussichtlich nicht der Grunderwerbsteuer.

Umsatzsteuer

Soweit sich die Tätigkeit des Emittenten auf den Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Beteiligungen an Zielfonds sowie die Gewährung von Gesellschafterdarlehen beschränkt, ist der Emittent als Holding-Gesellschaft kein Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn und hinsichtlich der ihm in Rechnung gestellten Vorsteuern nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Soweit der Emittent Immobilien mittelbar erwirbt, kann er für die Vermietungstätigkeit zur Umsatzsteuer optieren, sofern die Voraussetzungen des § 9 UStG erfüllt sind, und eine ihm in Rechnung gestellte Vorsteuer, die auf die Vermietungstätigkeit entfällt, als Vorsteuer geltend machen.

Besteuerung der 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der Gründungsgesellschafter des Emittenten

Beteiligungen an Zielfonds, die u. a. eine kurze Restlaufzeit und/oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen, wurden mittelbar über eine 100%ige Tochtergesellschaft bzw. über die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und über die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) (Kapitalgesellschaft) erworben. Auch eine Erhöhung der Beteiligung an diesen Zielfonds erfolgt durch eine der vorgenannten Kapitalgesellschaften und nicht durch den Emittenten selbst. Auf Ebene der Kapitalgesellschaft sowie der Gründungsgesellschafter des Emittenten sind folgende steuerliche Regelungen zu beachten.

Körperschaftsteuer

Bei einer Kapitalgesellschaft ermittelt sich das zu versteuernde Einkommen grundsätzlich als Unterschiedsbetrag zwischen dem Betriebsvermögen zum Schluss des Kalenderjahres und zum Schluss des vorangegangenen Kalenderjahres, d. h. auch Veräußerungsgewinne unterliegen auf Ebene einer Kapitalgesellschaft der Körperschaftsteuer.

Die Abziehbarkeit von Zinsaufwendungen als Betriebsausgaben wird der Höhe nach durch die Regelungen zur sog. Zinsschranke gemäß § 4h EStG eingeschränkt. Demzufolge können Zinsaufwendungen im Inland uneingeschränkt nur in Höhe der betrieblichen Zinserträge als

Betriebsausgaben abgezogen werden. Die darüber hinaus gehenden Zinsaufwendungen können nach Überschreiten einer Freigrenze von 3 Mio. EUR nur bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen Ergebnisses vor Zinsen und vor Abschreibungen (EBITDA) geltend gemacht werden. Ein möglicher Überschuss des Zinsaufwandes ist vorzutragen. Der Anbieter und Prospektverantwortliche geht davon aus, dass die Zinsaufwendungen der 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH, der asuco Zweite Beteiligungs GmbH sowie die den Gründungsgesellschaftern zugerechneten Zinsaufwendungen die Freigrenze von 3 Mio. EUR nicht überschreiten, so dass die Zinsschranke nicht zur Anwendung kommt.

Das zu versteuernde Einkommen unterliegt der Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % sowie dem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %.

Gemäß Prognoserechnung fällt bei den 100%igen Tochtergesellschaften, bei der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und bei der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) sowie bei den Gründungsgesellschaftern des Emittenten keine Körperschaftsteuer an.

Gewerbesteuer

Die 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) sowie die Gründungsgesellschafter des Emittenten erfüllen als Kapitalgesellschaften die Voraussetzungen für das Vorliegen eines inländischen Gewerbebetriebes. Der Gewerbesteuer unterliegt der nach dem Körperschaftsteuergesetz ermittelte Gewinn vermehrt um Hinzurechnungen gemäß § 8 GewStG und vermindert um Kürzungen gemäß § 9 GewStG. Insbesondere sind auf der Ebene einer Kapitalgesellschaft 25 % der Zinsaufwendungen dem Gewerbeertrag wieder hinzuzurechnen, soweit die Summe der Zinsen den Betrag von 100.000 EUR übersteigt. Der Steuersatz richtet sich nach dem Hebesatz der Gemeinde Oberhaching, in der die Kapitalgesellschaften ihren Sitz haben. Da der Gewerbesteuerhebesatz in Oberhaching derzeit 250 % beträgt, ergibt sich für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 8,75 %.

Gemäß Prognoserechnung (Annahme: steuerpflichtige Ergebnisse aus den Anlageobjekten in Höhe von 3,5 % p. a. bezogen auf die Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten) fällt bei den 100%igen Tochtergesellschaften, bei der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und bei der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) sowie den Gründungsgesellschaftern des Emittenten keine Gewerbesteuer an.

Rechtliche Grundlagen

Die Anleger (Gläubiger) erwerben unmittelbar nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 und erhalten damit Ansprüche auf variable Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Der interessierte Anleger sollte vor seiner Entscheidung, die angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen zu erwerben, den vorliegenden Verkaufsprospekt insgesamt sorgfältig lesen. Er sollte insbesondere beachten, dass die nachfolgenden Ausführungen nur eine Zusammenfassung der wesentlichen Eckdaten der rechtlichen Grundlagen für eine Zeichnung der Namensschuldverschreibungen darstellen. Zum Gesamtverständnis der Namensschuldverschreibungen ist es insbesondere erforderlich, die auf den Seiten 168 ff. abgedruckten Anleihebedingungen zu berücksichtigen.

Sollte der interessierte Anleger nicht selbst über ausreichend wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Sachkunde verfügen, wird empfohlen, einen rechtlichen Berater hinzuzuziehen.

Angaben über den Emittenten, dessen Kapital und dessen Gesellschafter sowie dessen Geschäftstätigkeit

Angaben über den Emittenten

Die Firma des Emittenten lautet „asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG“.

Der Sitz des Emittenten ist Oberhaching.

Die Geschäftsanschrift des Emittenten lautet:

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Pestalozzistraße 33
82041 Deisenhofen

Der Emittent wurde am 15.07.2014 von der asuco Komplementär GmbH (Komplementär) und der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist) mit einem Kommanditkapital in Höhe von insgesamt 25.000 EUR und einer Hafteinlage von insgesamt 250 EUR unter der Firma „asuco 7 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG“ gegründet und seit dem 22.07.2014 im Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss vom 30.09.2015 wurde die Firma in „asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG“ geändert und der Gesellschaftsvertrag angepasst. Die Änderung der Firma wurde am 16.02.2016 im Handelsregister eingetragen. Die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH hat einen Teil ihrer Anteile am Kommanditkapital des Emittenten in Höhe von jeweils 12.000 EUR mit Wirkung zum 01.10.2015 an die Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz abgetreten. Auf Grund des Beitritts der neuen Gesellschafter wurde zum 01.10.2015 der Gesellschaftsvertrag angepasst. Mit Beschluss vom 01.03.2018 wurde der Gesellschaftsvertrag erneut angepasst und die seit diesem Stichtag maßgebliche und im Verkaufsprospekt abgedruckte Fassung des Gesellschaftsvertrages beschlossen.

Der Emittent ist für unbestimmte Zeit errichtet. Eine Kündigung von einem Gesellschafter ist nur aus wichtigem Grund und nur schriftlich gegenüber einem der geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von 12 Monaten möglich.

Bei dem Emittenten handelt es sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft in der Sonderform der GmbH & Co. KG. Die für den Emittenten maßgebliche Rechtsordnung ist die der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, das Landgericht München.

Die Firma des Komplementärs des Emittenten lautet „asuco Komplementär GmbH“. Die asuco Komplementär GmbH, die bei allen von der asuco-Unternehmensgruppe gemanagten Fondsgesellschaften als Komplementär eingesetzt wird, ist am Gesellschaftskapital des Emittenten nicht beteiligt, hat allerdings ca. 75 % der Stimmrechte. Die Satzung weicht mit Ausnahme der eingeschränkten Veräußerungsmöglichkeiten für die Geschäftsanteile nicht von den gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung ab. Der Komplementär einer Kommanditgesellschaft haftet grundsätzlich unbeschränkt. Da der Komplementär eine Kapitalgesellschaft ist, haftet dieser nur beschränkt auf sein Gesellschaftsvermögen, das nach Vornahme der Ausschüttungen für das Jahr 2020 im Februar 2021 ca. 51.091 EUR beträgt. Das gezeichnete Kapital (Stammkapital) beträgt 25.000 EUR und ist voll eingezahlt. Alleiniger Gesellschafter des Komplementärs ist die asuco Fonds GmbH. Mitglieder

der Geschäftsführung sind die Herren Robert List, Dietmar Schloz und Paul Schloz.

Gegenstand des Emittenten ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages (siehe Seite 184) der durch Eigenkapital sowie durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten unter Beachtung von Investitionskriterien finanzierte mittelbare oder unmittelbare i. d. R. am Zweitmarkt oder durch Teilnahme an Kapitalerhöhungen erfolgende Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und sonstigen Gesellschaften (nachfolgend gemeinsam „Zielfonds" genannt), die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie der mittelbare Ankauf von durch den Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (nachfolgend insgesamt „Anlageobjekte"[1] genannt) zum Zwecke der Gewinnerzielung.

Die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital ist nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag, einschließlich der Zahlung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Zinsen und Zusatzzinsen, erlaubt.

Der Emittent ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

Der Emittent hat bis zum 18.07.2021 in Erfüllung seines Gesellschaftszwecks die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021" beschriebenen Beteiligungen erworben, unmittelbar Gesellschafterdarlehen an 14 Zielfonds (exklusive des von der asuco Beteiligungs GmbH an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG gewährten Gesellschafterdarlehen), ein Gesellschafterdarlehen an die asuco pro GmbH, ein Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite pro GmbH, ein Gesellschafterdarlehen an die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) sowie ein Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährt. Außerdem wird der Emittent in Abhängigkeit von dem platzierten Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins weiter in Anlageobjekte (siehe Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage") investieren.

Der Emittent ist unter der Registernummer HRA 102531 im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

Die asuco Komplementär GmbH (Komplementär des Emittenten) und die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist des Emittenten) sind jeweils 100%ige Tochtergesellschaften der asuco Fonds GmbH. Auch die asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher der Vermögensanlage) und die asuco Treuhand GmbH (Führung des Namensschuldverschreibungsregisters), die mit dem Emittenten Leistungsverträge abgeschlossen haben, sind jeweils 100%ige Tochtergesellschaften der asuco Fonds GmbH. Sämtliche vorgenannte Unternehmen bilden zusammen mit weiteren unmittelbaren 100%igen Tochtergesellschaften (asuco Ersatz-Komplementär GmbH, asuco Beteiligungs GmbH, asuco Zweite Beteiligungs GmbH, SD Komplementär GmbH) sowie der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG als mittelbare 100%ige Tochtergesellschaft die asuco-Unternehmensgruppe. Weiterer Bestandteil der asuco-Unternehmensgruppe sind die Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, da der Emittent eine Beteiligung in Höhe von ca. 83 % bzw. ca. 99,8 % an diesen Gesellschaften hält.

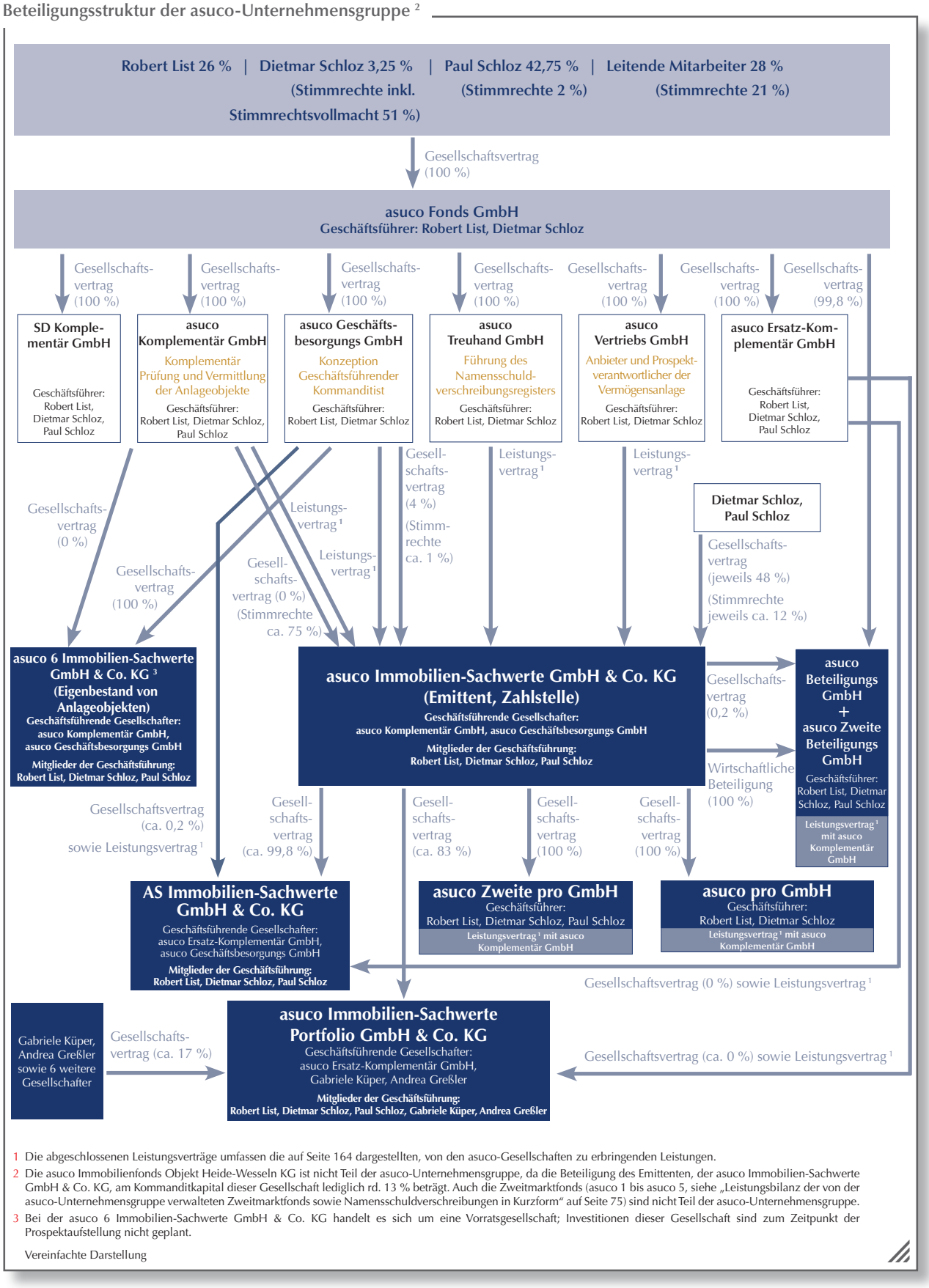
Die Herren Robert List und Dietmar Schloz, die insgesamt 29,25 % des Stammkapitals bzw. 77 % der Stimmrechte (inkl. Stimmrechtsvollmacht) der asuco Fonds GmbH halten, sind Geschäftsführer sämtlicher Gesellschaften der asuco-Unternehmensgruppe. Auch wenn die kapitalmäßige Beteiligung von Gesellschaften der asuco-Unternehmensgruppe am Emittenten bei lediglich 4 % liegt, können die Gesellschaften der asuco-Unternehmensgruppe auf Grund ihrer Stellung als geschäftsführende Gesellschafter sowie auf Grund ihrer Stimmenmehrheit in der Gesellschafterversammlung die Geschäftspolitik des Emittenten maßgeblich beeinflussen (siehe „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe" auf Seite 133). Daher sind der Emittent sowie seine 100%igen Tochtergesellschaften ein Konzernunternehmen der asuco-Unternehmensgruppe.

Angaben über das Kapital des Emittenten

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stellen sich die Beteiligungsverhältnisse des Emittenten wie folgt dar:

1 Hierbei handelt es sich um die Definition von „Anlageobjekten" des Emittenten nach dem Gesellschaftsvertrag. Die hiervon abweichende Definition der Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage erfolgt auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage".

Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe [2]



1 Die abgeschlossenen Leistungsverträge umfassen die auf Seite 164 dargestellten, von den asuco-Gesellschaften zu erbringenden Leistungen.

2 Die asuco Immobilienfonds Objekt Heide-Wesseln KG ist nicht Teil der asuco-Unternehmensgruppe, da die Beteiligung des Emittenten, der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, am Kommanditkapital dieser Gesellschaft lediglich rd. 13 % beträgt. Auch die Zweitmarktfonds (asuco 1 bis asuco 5, siehe „Leistungsbilanz der von der asuco-Unternehmensgruppe verwalteten Zweitmarktfonds sowie Namensschuldverschreibungen in Kurzform“ auf Seite 75) sind nicht Teil der asuco-Unternehmensgruppe.

3 Bei der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Vorratsgesellschaft; Investitionen dieser Gesellschaft sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant.

Vereinfachte Darstellung

Persönlich haftender Gesellschafter ist die asuco Komplementär GmbH, Oberhaching, ohne Beteiligung am Gesellschaftskapital (ca. 75 % der Stimmrechte).

Geschäftsführender Kommanditist ist die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, Oberhaching, mit einem gezeichneten Kapital (Kommanditkapital) von 1.000 EUR (ca. 1 % der Stimmrechte).

Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital (Kommanditkapital) von jeweils 12.000 EUR sind die Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz (jeweils ca. 12 % der Stimmrechte).

Das gezeichnete Kapital (Kommanditkapital) in Höhe von 25.000 EUR ist voll eingezahlt.

Die Aufnahme weiterer Gesellschafter ist nach dem Gesellschaftsvertrag des Emittenten ausgeschlossen.

Bei der von den Anlegern (Gläubigern) erworbenen Vermögensanlage handelt es sich um eine Namensschuldverschreibung. Die Anleger (Gläubiger) erwerben keine Kommanditanteile und werden somit nicht Gesellschafter des Emittenten. Aufgrund dessen haben sie ganz andere Rechte und Pflichten als die Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Rechte und Pflichten der zukünftigen Anleger (Gläubiger) werden in dem Abschnitt „Hauptmerkmale der vom Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen“ auf den Seiten 154 f. dargestellt. Die folgenden Hauptmerkmale (im Folgenden „allgemeine Grundrechte“ genannt) bestehen für die Anteile sämtlicher Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung:

- Recht auf die Befreiung von Wettbewerbsbeschränkungen,
- Recht auf Beantragung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung,
- Teilnahme- und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung,
- Recht auf Änderung des Gesellschaftsvertrages,
- Recht auf Festlegung der Ausschüttungen,
- Recht auf Wahl des Abschlussprüfers,
- Recht auf Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter,
- Recht auf Berufung eines neuen Komplementärs bzw. eines geschäftsführenden Kommanditisten,
- Recht zur Bestellung, Entlastung sowie Festlegung der Vergütung des Beirates,
- Recht auf Auflösung des Emittenten,
- Ausübung von Informations- und gesetzlichen Kontrollrechten,
- Pflicht zur Feststellung des Jahresabschlusses,
- Recht zur Übertragung des Kapitalanteils innerhalb der asuco-Unternehmensgruppe bzw. innerhalb der Gesellschafter der asuco-Unternehmensgruppe sowie
- Recht zur Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund sowie Recht auf ein Auseinandersetzungsguthaben sowie einen Liquidationsnettoerlös bei Auflösung des Emittenten.

Dem Komplementär des Emittenten stehen über die allgemeinen Grundrechte hinaus die folgenden Rechte und Pflichten zu:

- Stimmrecht in Höhe von 75% trotz nicht vorhandener kapitalmäßiger Beteiligung,
- Pflicht zur Haftung aufgrund seiner Rechtsform als Kapitalgesellschaft in Höhe seines Gesellschaftsvermögens,
- Recht auf Befreiung vom Verbot des Insichgeschäfts,
- Recht zur Geschäftsführung und zur Vertretung des Emittenten,
- Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses,
- Pflicht zur Beachtung von Investitionskriterien,
- Pflicht zur Erteilung einer widerruflichen Generalvollmacht zur Vertretung des Emittenten an den geschäftsführenden Kommanditisten,
- Recht auf Erteilung von Auskünften sowie Recht auf Erlass von Richtlinien und Weisungen zur Vertretung des Emittenten gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten,
- Pflicht zur Erstellung einer Niederschrift der Gesellschafterbeschlüsse,

- Recht auf Durchführung der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren,
- Recht zur Bedienung Dritter zur Erfüllung der übernommenen Aufgaben auf eigene Kosten,
- Recht zur Erteilung einer Untervollmacht,
- Recht auf die in den Anleihebedingungen geregelten Vergütungen sowie die Vergütung bei Liquidation des Emittenten gemäß § 26 (1) des Gesellschaftsvertrages des Emittenten (siehe Seite 191),
- Recht auf Freistellung von der Forthaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten bei Ausscheiden sowie
- Pflicht zur Abwicklung des Emittenten bei Auflösung.

Dem geschäftsführenden Kommanditisten des Emittenten stehen über die allgemeinen Grundrechte hinaus die folgenden Rechte und Pflichten zu:

- Pflicht zur Erbringung der Kapitaleinlagen,
- Pflicht zur Haftung in Höhe von 10 EUR,
- Pflicht zur Erteilung einer unwiderruflichen, über den Tod hinausgehenden, notariell beglaubigten und nach deutschem Recht anerkannten Handelsregistervollmacht,
- Recht auf Befreiung vom Verbot des Insichgeschäfts,
- Recht auf Befreiung von Nachschusspflichten,
- Beteiligung am Gesellschaftsvermögen und an den Ergebnissen des Emittenten,
- Recht auf Ausschüttungen in Höhe der Steuerzahlungen, die sich aus der Beteiligung am Emittenten ergeben,
- Recht zur Geschäftsführung und zur Vertretung des Emittenten,
- Pflicht zur Aufstellung des Jahresabschlusses,
- Pflicht zur Beachtung von Investitionskriterien,
- Recht auf Durchführung der Gesellschafterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren,
- Recht auf die in den Anleihebedingungen geregelten Vergütungen sowie die Vergütung bei Liquidation des Emittenten gemäß § 26 (1) des Gesellschaftsvertrages des Emittenten (siehe Seite 191) sowie
- Pflicht zur Abwicklung des Emittenten bei Auflösung.

Den weiteren Kommanditisten, den Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz, stehen über die allgemeinen Grundrechte hinaus die folgenden Rechte und Pflichten zu:

- Pflicht zur Erbringung der Kapitaleinlagen,
- Pflicht zur Haftung in Höhe von jeweils 120 EUR,
- Pflicht zur Erteilung einer unwiderruflichen, über den Tod hinausgehenden, notariell beglaubigten und nach deutschem Recht anerkannten Handelsregistervollmacht,
- Recht auf Befreiung von Nachschusspflichten sowie
- Beteiligung am Gesellschaftsvermögen und an den Ergebnissen des Emittenten
- Recht auf Ausschüttungen in Höhe der Steuerzahlungen, die sich aus der Beteiligung am Emittenten ergeben.

Einzelheiten können dem Gesellschaftsvertrag des Emittenten entnommen werden (siehe Seiten 184 ff.).

Ausgegebene Vermögensanlagen i. S. d. § 1 (2) VermAnlG

Der Emittent hat zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie Zweitmarkt-Zins 00-2016 pro in Höhe von 52,59 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2026 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2020 kündbar. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Emittent keine Namensschuldverschreibungen gekündigt. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 29.07.2016 begonnen und endete am 31.03.2018.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen

der Serie ZweitmarktZins 01-2016 in Höhe von 37,124 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2026 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2020 kündbar. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Emittent keine Namensschuldverschreibungen gekündigt. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 04.10.2016 begonnen und endete am 26.09.2017.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 02-2016 plus in Höhe von 25,35 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2026 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2020 kündbar. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Emittent keine Namensschuldverschreibungen gekündigt. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 22.12.2016 begonnen und endete am 18.12.2017.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 03-2016 in Höhe von 8,05 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2025 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2020 kündbar. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Emittent keine Namensschuldverschreibungen gekündigt. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Ausgegebene Vermögensanlagen i. S. d. § 1 (2) VermAnlG (Stand: 18.07.2021)

Bezeichnung der Vermögensanlage	Maximales Emissionskapital	Platzierungszeitraum	Ausgegebenes Emissionskapital	Grundlaufzeit	1. Kündigungsmöglichkeit (des Emittenten)
ZweitmarktZins 00-2016 pro	60 Mio. EUR	29.07.2016 - 31.03.2018	52,590 Mio. EUR	30.09.2026	30.09.2020
ZweitmarktZins 01-2016	50 Mio. EUR	04.10.2016 - 26.09.2017	37,124 Mio. EUR	30.09.2026	30.09.2020
ZweitmarktZins 02-2016 plus	50 Mio. EUR	22.12.2016 - 18.12.2017	25,350 Mio. EUR	30.09.2026	30.09.2020
ZweitmarktZins 03-2016	15 Mio. EUR	04.11.2016 - 31.03.2018	8,050 Mio. EUR	30.09.2025	30.09.2020
ZweitmarktZins 04-2017	25 Mio. EUR	24.02.2017 - 31.03.2018	24,270 Mio. EUR	30.09.2022	30.09.2020
ZweitmarktZins 05-2017	50 Mio. EUR	09.01.2018 - 27.12.2018	31,463 Mio. EUR	30.09.2027	30.09.2021
Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018	30 Mio. EUR	02.10.2018 - 25.09.2019	26,539 Mio. EUR	30.09.2024	30.09.2022
ZweitmarktZins 07-2018 pro	30 Mio. EUR	03.04.2018 - 30.09.2019	25,280 Mio. EUR	30.09.2028	30.09.2022
ZweitmarktZins 08-2018	15 Mio. EUR	01.11.2018 - 30.09.2019	10,400 Mio. EUR	30.09.2023	30.09.2022
ZweitmarktZins 09-2019	50 Mio. EUR	22.03.2019 - 18.03.2020	41,569 Mio. EUR	30.09.2029	30.09.2023
ZweitmarktZins 10-2019 pro	45 Mio. EUR	09.10.2019 - 31.03.2021	15,630 Mio. EUR	30.09.2030	30.09.2023
ZweitmarktZins 11-2019	15 Mio. EUR	06.12.2019 - 30.09.2020	2,060 Mio. EUR	30.09.2024	30.09.2023
Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020	45 Mio. EUR	21.02.2020 - 17.02.2021	12,783 Mio. EUR	30.09.2025	30.09.2023
ZweitmarktZins 14-2020-Classic	30 Mio. EUR	09.09.2020 - 03.09.2021	12,183 Mio. EUR	30.09.2027	30.09.2023
ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan	30 Mio. EUR	09.09.2020 - 03.09.2021	0,975 Mio. EUR	30.09.2035	30.09.2026
ZweitmarktZins 15-2020	50 Mio. EUR	09.09.2020 - 03.09.2021	17,862 Mio. EUR	30.09.2030	30.09.2024
ZweitmarktZins 16-2020 exklusiv	10 Mio. EUR	01.06.2020 - 2021	4,400 Mio. EUR	30.09.2025	-
StiftungsZins 17-2020	30 Mio. EUR	07.12.2020 - 2021	2,500 Mio. EUR	30.09.2026	30.09.2024
ZweitmarktZins 18-2020	20 Mio. EUR	05.12.2020 - 03.03.2021	1,785 Mio. EUR	30.09.2026	30.09.2024
ZweitmarktZins 22-2021	20 Mio. EUR	28.02.2021 - 2021	1,080 Mio. EUR	30.09.2027	30.09.2024

Die Platzierung hat am 04.11.2016 begonnen und endete am 31.03.2018.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 04-2017 in Höhe von 24,27 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2022 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2020 kündbar. Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Emittent keine Namensschuldverschreibungen gekündigt. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 3 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 24.02.2017 begonnen und endete am 31.03.2018.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 05-2017 in Höhe von 31,463 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2027 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2021 kündbar. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 09.01.2018 begonnen und endete am 27.12.2018.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 in Höhe von 26,539 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2024 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2022 kündbar. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 7 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 02.10.2018 begonnen und endete am 25.09.2019.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 07-2018 pro in Höhe von 25,28 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2028 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2022 kündbar. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 03.04.2018 begonnen und endete am 30.09.2019.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 08-2018 in Höhe von 10,40 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2023 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2022 kündbar. Der Emittent hat sämtliche ihm zustehenden Optionen zur Verlängerung der Laufzeit ausgeübt, sodass die Laufzeit sich bis zum 30.09.2043 verlängert hat.

Die Platzierung hat am 01.11.2018 begonnen und endete am 30.09.2019.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 09-2019 in Höhe von 41,569 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2029 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2023 kündbar. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 22.03.2019 begonnen und endete am 18.03.2020.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 10-2019 pro in Höhe von 15,63 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2030 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2023 kündbar. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 09.10.2019 begonnen und endete am 31.03.2021.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 11-2019 in Höhe von 2,06 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2024 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2023 kündbar. Der Emittent hat sämtliche ihm zustehenden Optionen zur Verlängerung der Laufzeit ausgeübt, sodass sich die Laufzeit bis zum 30.09.2044 verlängert hat.

Die Platzierung hat am 06.12.2019 begonnen und endete am 30.09.2020.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020 in Höhe von 12,783 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2025 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2023 kündbar. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 7 x 1 Jahr zu verlängern.

Die Platzierung hat am 21.02.2020 begonnen und endete am 17.02.2021.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen der (Teil-)Serie ZweitmarktZins 14-2020-Classic in Höhe von 12,183 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2027 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2023 kündbar. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 10 x 1 Jahr zu verlängern.

Das Emissionskapital beträgt maximal 30 Mio. EUR. Die Platzierung hat am 09.09.2020 begonnen und endet spätestens am 03.09.2021 (12 Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht).

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen der (Teil-)Serie ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan in Höhe von 0,975 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2035 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2026 kündbar.

Das Emissionskapital beträgt maximal 30 Mio. EUR. Die Platzierung hat am 09.09.2020 begonnen und endet spätestens am 03.09.2021 (12 Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht).

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 15-2020 in Höhe von 17,862 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2030 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2024 kündbar. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 1 x 2 Jahre sowie um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Das Emissionskapital beträgt maximal 50 Mio. EUR. Die Platzierung hat am 09.09.2020 begonnen und endet spätestens am 03.09.2021 (12 Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht).

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 16-2020 exklusiv in Höhe von 4,4 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2025. Der Emittent besitzt zudem die Option, die Laufzeit um 8 x 1 Jahr zu verlängern, eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit besteht nicht.

Das Emissionskapital beträgt maximal 10 Mio. EUR. Die Platzierung hat am 01.06.2020 begonnen und endet mit Vollplatzierung des maximalen Emissionskapitals, voraussichtlich im Jahr 2021.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie StiftungsZins 17-2020 in Höhe von 2,5 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2026 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2024 kündbar. Der Emittent hat sämtliche ihm zustehenden Optionen zur Verlängerung der Laufzeit ausgeübt, sodass sich die Laufzeit bis zum 30.09.2036 verlängert hat.

Das Emissionskapital beträgt maximal 30 Mio. EUR. Die Platzierung hat am 07.12.2020 begonnen und endet mit Vollplatzierung des maximalen Emissionskapitals, voraussichtlich im Jahr 2021.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 18-2020 in Höhe von 1,785 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2026 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2024 kündbar. Der Emittent hat sämtliche ihm zustehenden Optionen zur Verlängerung der Laufzeit ausgeübt, sodass sich die Laufzeit bis zum 30.09.2046 verlängert hat.

Die Platzierung hat am 05.12.2020 begonnen und endete am 03.03.2021.

Des Weiteren hat der Emittent zum 18.07.2021 im Rahmen einer Privatplatzierung nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 22-2021 in Höhe von 1,08 Mio. EUR ausgegeben. Diese Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2027 und sind durch den Emittenten erstmals zum 30.09.2024 kündbar. Der Emittent hat sämtliche ihm zustehenden Optionen zur Verlängerung der Laufzeit ausgeübt, sodass sich die Laufzeit bis zum 30.09.2047 verlängert hat.

Die Platzierung hat am 28.02.2021 begonnen und endet mit Vollplatzierung des maximalen Emissionskapitals bzw. mit Erreichen von maximal 20 emittierten Namensschuldverschreibungen, voraussichtlich im Jahr 2021.

Darüber hinaus hat der Emittent zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Wertpapiere oder Vermögensanlagen i. S. d. § 1 (2) des Vermögensanlagengesetzes ausgegeben.

Der Emittent ist keine Aktiengesellschaft oder Kommanditgesellschaft auf Aktien und hat daher keine umlaufenden Wertpapiere begeben, die den Gläubigern ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Aktien einräumen. Daher sind im Verkaufsprospekt auch keine Bedingungen und das Verfahren für den Umtausch oder den Bezug genannt.

Angaben über Gründungsgesellschafter des Emittenten und über die Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes

Gründungsgesellschafter und Gesellschafter zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes sind die asuco Komplementär GmbH als Komplementär des Emittenten und die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH als geschäftsführender Kommanditist des Emittenten. Nachfolgend werden diese nur als Gründungsgesellschafter bezeichnet.

Sitz beider Gesellschaften ist Oberhaching.

Die Geschäftsanschrift beider Gesellschaften lautet:

Pestalozzistraße 33
82041 Deisenhofen

Weitere Gesellschafter (Kommanditisten) des Emittenten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes sind die Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz. Deren Geschäftsanschrift lautet:

Pestalozzistraße 33
82041 Deisenhofen

Die Angaben über die von den Gründungsgesellschaftern und den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt gezeichneten und der eingezahlten Einlagen entsprechen den Angaben in dem Abschnitt „Angaben über das Kapital des Emittenten“ auf Seiten 132 ff. Der Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern und den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gezeichneten und der eingezahlten Einlagen (Kommanditkapital) beträgt 25.000 EUR.

Außer den vorstehend genannten Gesellschaftern verfügt der Emittent über keine weiteren Gesellschafter. Es sind auch keine ehemaligen Gesellschafter vorhanden, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung beim Emittenten zustehen.

Vergütungen der Gründungsgesellschafter bis zum 30.09.2015

Den Gründungsgesellschaftern standen zeitlich begrenzt bis zum 30.09.2015 folgende laufende Vergütungen zu:

asuco Komplementär GmbH (Komplementär des Emittenten):

- 5.000 EUR p. a. zzgl. Umsatzsteuer für die Haftung.

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist des Emittenten):

- 10.000 EUR p. a. zzgl. Umsatzsteuer für die Geschäftsführung.

Den Gründungsgesellschaftern standen zum 30.09.2015 einmalig folgende Ausschüttungen zu:

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist des Emittenten):

- Ausschüttungen in Höhe des insgesamt erwirtschafteten handelsbilanziellen Ergebnisses zzgl. der bis zum 30.09.2015 entstandenen, allerdings noch nicht realisierten stillen Reserven der erworbenen Beteiligungen an Zielfonds.

  Die stillen Reserven ermitteln sich gemäß Gesellschaftsvertrag als Differenz des Verkehrswertes der erworbenen Beteiligungen an Zielfonds zum jeweiligen Buchwert. Als Verkehrswert wird grundsätzlich der letzte innerhalb der letzten 18 Monate an der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG erzielte Kurs herangezogen. Liegt ein solcher Kurs nicht vor, wird der Kaufkurs herangezogen, zu dem der Emittent die Beteiligung an dem jeweiligen Zielfonds zum 30.09.2015 ankaufen würde. Zielfonds, bei denen der Verkauf der gehaltenen Immobilien sowie der Liquidationsnettoerlös aus der Liquidation des Zielfonds bekannt sind, werden mit dem jeweiligen Liquidationsnettoerlös angesetzt. Der wie vorstehend ermittelte Verkehrswert ist um einen Sicherheitsabschlag von 2 % zu reduzieren.

Zum 30.09.2015 wurden Ausschüttungen in Höhe von ca. 140.868 EUR geleistet.

Insgesamt betragen die Vergütungen der Gründungsgesellschafter bis zum 30.09.2015 ca. 179.231 EUR. Diese Vergütungen können keiner einzelnen Vermögensanlage zugeordnet werden, da sie auf einen Zeitraum entfallen, in dem der Emittent noch keine Namensschuldverschreibungen emittiert hat. Der Vollständigkeit halber werden diese Vergütungen daher der vorliegenden Vermögensanlage zugeordnet und sind in dem in der Übersicht auf Seite 141 ausgewiesenen Gesamtbetrag der Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere Gehältern, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelten, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art der Serie ZweitmarktZins 21-2021 enthalten.

Vergütungen der Gründungsgesellschafter während der Platzierungsphase

Den Gründungsgesellschaftern stehen im Rahmen der Platzierung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 die folgenden vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten (Vergütungen) zu:

asuco Komplementär GmbH (Komplementär des Emittenten):

- Die Provision für die Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften in Höhe von 3 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer.

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist des Emittenten):

- Die Konzeptionsgebühr in Höhe von 0,15 % des Nominalbetrages der platzierten Namensschuldverschreibungen zzgl. Umsatzsteuer.

Vergütungen der Gründungsgesellschafter während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen

Den Gründungsgesellschaftern stehen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 folgende laufende Vergütungen zu:

asuco Komplementär GmbH (Komplementär des Emittenten):

- 0,5 % p. a. der laufenden Einnahmen des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften zzgl. Umsatzsteuer für die Haftung sowie

- 3 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) zzgl. etwaig anfallender Umsatzsteuer für die Ankaufsabwicklung der Reinvestitionen des Emittenten.

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist des Emittenten):

- 0,5 % p. a. der laufenden Einnahmen des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften zzgl. Umsatzsteuer für die Geschäftsführung,

- 1,75 % p. a. des Zinstopfes der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 vor Abzug der laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zzgl. Umsatzsteuer für das Berichts- und Informationswesen (Verwaltung der Namensschuldverschreibungen) sowie

- erfolgsabhängige Vergütung bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen in Höhe von 15 % der durchschnittlich 6 % p. a. übersteigenden Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit zzgl. Umsatzsteuer.

Den Gründungsgesellschaftern stehen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 Entnahmerechte (Ausschüttungen) in Höhe der Steuerzahlungen zu, die sich aus dem ihnen zugewiesenen steuerlichen Ergebnis ergibt. Gemäß Prognoserechnung des Emittenten (mittleres Szenario) ergeben sich hieraus keine Entnahmen (Ausschüttungen).

Dem Gründungsgesellschafter, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, stehen Gewinnbeteiligungen entsprechend seines Anteils am gezeichneten Kapital (Kommanditkapital) des Emittenten (4 %) zu. Dies führt nur dann zu Entnahmerechten (Ausschüttungen), sofern sich hieraus Steuerzahlungen ergeben.

Den Gründungsgesellschaftern stehen aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 bei einem platzierten Emissionskapital in Höhe von 15 Mio. EUR die vorstehend genannten Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von insgesamt (Gesamtbetrag) ca. 820.754 EUR zu (mittleres Szenario, Annah-

Namensschuldverschreibungs-Serie	Emissionskapital	Gesamtbetrag in EUR (Prognose)
ZweitmarktZins 00-2016 pro	52,59 Mio. EUR	5.905.487
ZweitmarktZins 01-2016	37,124 Mio. EUR	4.020.309
ZweitmarktZins 02-2016 plus	25,35 Mio. EUR	2.714.622
ZweitmarktZins 03-2016	8,05 Mio. EUR	916.135
ZweitmarktZins 04-2017	24,27 Mio. EUR	999.185
ZweitmarktZins 05-2017	31,463 Mio. EUR	2.744.137
Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018	26,539 Mio. EUR	1.284.740
ZweitmarktZins 07-2018 pro	25,28 Mio. EUR	2.259.561
ZweitmarktZins 08-2018	10,4 Mio. EUR	1.146.360
ZweitmarktZins 09-2019	41,569 Mio. EUR	4.581.548
ZweitmarktZins 10-2019 pro	15,63 Mio. EUR	1.789.838
ZweitmarktZins 11-2019	2,06 Mio. EUR	222.890
Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020	12,783 Mio. EUR	746.363
ZweitmarktZins 14-2020-Classic	13,5 Mio. EUR [1]	553.007
ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan	1,5 Mio. EUR [1]	85.250
ZweitmarktZins 15-2020	50 Mio. EUR [1]	5.668.878
ZweitmarktZins 16-2020 exklusiv	10 Mio. EUR [1]	794.195
StiftungsZins 17-2020	15 Mio. EUR [1]	772.975
ZweitmarktZins 18-2020	1,785 Mio. EUR	114.865
Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Classic	13,5 Mio. EUR [1]	759.764
Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan	1,5 Mio. EUR [1]	124.554
ZweitmarktZins 20-2021	25 Mio. EUR [1]	1.428.207
ZweitmarktZins 21-2021	15 Mio. EUR [1]	820.754
ZweitmarktZins 22-2021	10 Mio. EUR [1]	1.308.075
Summe		**41.761.698**

1 Hierbei handelt es sich um das für die Berechnung des Gesamtbetrages der Vergütungen herangezogene, prognostizierte Emissionskapital der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie. Das maximale Emissionskapital der Serien 14-2020, 17-2020, 19-2021, 20-2021, 21-2021 sowie 22-2021 liegt über diesem prognostizierten Emissionskapital.

men siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2). Bei einem platzierten Emissionskapital in Höhe von 30 Mio. EUR (durch Ausübung der Erhöhungsoption des Emittenten) stehen den Gründungsgesellschaftern aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 die vorstehend genannten Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von insgesamt (Gesamtbetrag) ca. 1.465.526 EUR zu (mittleres Szenario, Annahmen siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2).

Den Gründungsgesellschaftern steht im Falle einer Auflösung des Emittenten eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,5 Mio. EUR zu, allerdings erst nachdem sämtliche Verbindlichkeiten des Emittenten, einschließlich der Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten, beglichen sind. Über die genaue Höhe dieser Vergütung liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Informationen vor.

Der Emittent beabsichtigt, in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung anzubieten. Der Gesamtbetrag der vorstehenden Vergütungen erhöht sich in diesem Fall um einen der Höhe nach derzeit unbekannten Betrag.

Insgesamt stehen den Gründungsgesellschaftern aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der in der Übersicht auf Seite 141 dargestellten Serien Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art in Höhe von ca. 41.761.698 EUR zu (jeweils mittleres Szenario, Annahmen siehe Abbildung „Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung (Abweichungen von der Prognose)“ auf Seite 124 in Fußnote 2). Sollte sich das platzierte Emissionskapital der Serie ZweitmarktZins 21-2021 durch Ausübung der Erhöhungsoption des Emittenten von 15 Mio. EUR auf 30 Mio. EUR erhöhen, steigt dieser Gesamtbetrag auf insgesamt ca. 42.406.470 EUR.

Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbe-

sondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Vergütungen der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz)

Den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz) stehen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 Entnahmerechte (Ausschüttungen) an dem Emittenten in Höhe der Steuerzahlungen zu, die sich aus dem ihnen zugewiesenen steuerlichen Ergebnis ergibt. Die Höhe der sich hieraus ergebenden Entnahmen (Ausschüttungen) kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da sie abhängig ist von den durch die Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz erworbenen bzw. zu erwerbenden, vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen, den zukünftig vom Emittenten geleisteten Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie den zukünftigen persönlichen Einkommensverhältnissen von den Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz.

Den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz) stehen Gewinnbeteiligungen an dem Emittenten entsprechend ihres Anteils am gezeichneten Kapital (Kommanditkapital) des Emittenten (jeweils 48 %) zu. Dies führt nur dann zu Entnahmerechten (Ausschüttungen), sofern sich hieraus Steuerzahlungen ergeben. Die Höhe der sich hieraus ergebenden Entnahmen (Ausschüttungen) kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da sie abhängig ist von den durch die Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz erworbenen bzw. zu erwerbenden, vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen, den zukünftig vom Emittenten geleisteten Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie den zukünftigen persönlichen Einkommensverhältnissen von den Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz.

Dem Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herrn Dietmar Schloz) stehen aufgrund seiner Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 3,25 % sowie einem Nießbrauchsrecht an einer weiteren Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 40,75 % Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte sowie aufgrund seines Arbeitsvertrages mit der asuco Fonds GmbH ein Gehalt in Höhe von 60.000 EUR p. a. zu. Bei einer Laufzeit der angebotenen Vermögensanlage beispielsweise vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2028 würde das Gehalt daher insgesamt 420.000 EUR betragen. Eine Zuordnung der Vergütungen von Herrn Dietmar Schloz zu der angebotenen Vermögensanlage ist nicht möglich, da die Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte ausschließlich von der Höhe der Beteiligung an der asuco Fonds GmbH bzw. dem Nießbrauchsrecht abhängig sind und das von der asuco Fonds GmbH gezahlte Gehalt als Fixgehalt vereinbart ist. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass das Gehalt nicht vom Emittenten gezahlt wird und daher keine Ausgaben des Emittenten darstellt. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf die Höhe der an die Anleger (Gläubiger) zu zahlenden Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Dem Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Paul Schloz) stehen aufgrund seiner Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 42,75 % Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte in Höhe von 2 % zu. Die Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte der restlichen Beteiligung in Höhe von 40,75 % stehen aufgrund eines Nießbrauchsrechts Herrn Dietmar Schloz zu. Eine Zuordnung dieser Vergütungen zu der angebotenen Vermögensanlage ist nicht möglich, da die Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte ausschließlich von der Höhe der Beteiligung an der asuco Fonds GmbH abhängig sind.

Darüber hinaus stehen den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage insgesamt zu.

Weitere Angaben bezüglich der Gründungsgesellschafter sowie der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Bei den Gründungsgesellschaftern, der asuco Komplementär GmbH und der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, handelt es sich um juristische Personen mit Sitz in Deutschland, für die die Erstellung eines Führungszeugnisses nicht möglich ist. Es liegen keine ausländischen Verurteilungen wegen einer Straftat vor, die mit einer Straftat gemäß den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung vergleichbar sind.

Bei den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz) weisen die Führungszeugnisse, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als 6 Monate sind, keine Verurteilungen wegen einer Straftat gemäß den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung auf.

Die Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz sind deutsche Staatsangehörige. Es liegen auch keine ausländischen Verurteilungen wegen einer Straftat vor, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar sind.

Über das Vermögen der Gründungsgesellschafter und der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten 5 Jahre weder ein Insolvenzverfahren eröffnet noch mangels Masse abgewiesen. Die Gründungsgesellschafter und die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung waren innerhalb der letzten 5 Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wurde.

Keinem der Gründungsgesellschafter und keinem der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde früher eine Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgehoben.

Die Gründungsgesellschafter sind nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind.

Die asuco Fonds GmbH hält 100 % der Anteile an der asuco Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist. Die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz) sind über ihre Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) bzw. 42,75 % (2 % der Stimmrechte) mittelbar an der asuco Vertriebs GmbH beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt ist.

Darüber hinaus sind die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind.

Die Gründungsgesellschafter sind nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafter sind nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen und Leistungen erbringen.

Die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz) sind über ihre Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) bzw. 42,75 % (2 % der Stimmrechte) mittelbar an den Gründungsgesellschaftern beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen und Leistungen erbringen. So erstellt der geschäftsführende Kommanditist asuco Geschäftsbesorgungs GmbH im Rahmen des Konzeptionsvertrages ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen des Emittenten und der Komplementär asuco Komplementär GmbH prüft die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Darüber hinaus sind die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Der Gründungsgesellschafter, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, ist an der asuco pro GmbH sowie der asuco Zweite pro GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung am Emittenten in Höhe von 4 % mittelbar beteiligt. Darüber hinaus ist der Gründungsgesellschafter, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, an der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, einem mit dem Emittenten und Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 100 % unmittelbar als Gesellschafter beteiligt. Der Gründungsgesellschafter, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, ist an der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung am Emittenten in Höhe von 0,008 % mittelbar beteiligt. Der Gründungsgesellschafter, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, ist an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, unmittelbar sowie mittelbar über seine Be-

teiligung am Emittenten in Höhe von 3,33 % bzw. 4,23 % beteiligt. Der Gründungsgesellschafter, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, ist an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), einem mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 4 % unmittelbar als Gesellschafter beteiligt.

Der Gründungsgesellschafter, die asuco Komplementär GmbH, ist an der asuco pro GmbH sowie der asuco Zweite pro GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, ohne Beteiligung am Gesellschaftsvermögen mittelbar beteiligt. Darüber hinaus ist der Gründungsgesellschafter, die asuco Komplementär GmbH, an der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, einem mit dem Emittenten und Anbieter verbundenen Unternehmen, ohne Beteiligung am Gesellschaftsvermögen unmittelbar als Gesellschafter beteiligt. Der Gründungsgesellschafter, die asuco Komplementär GmbH, ist an der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, ohne Beteiligung am Gesellschaftsvermögen mittelbar beteiligt. Der Gründungsgesellschafter, die asuco Komplementär GmbH, ist an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, ohne Beteiligung am Gesellschaftsvermögen mittelbar beteiligt. Der Gründungsgesellschafter, die asuco Komplementär GmbH, ist an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), einem mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen, ohne Beteiligung am Gesellschaftsvermögen unmittelbar als Gesellschafter beteiligt.

Darüber hinaus sind die Gründungsgesellschafter nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Emittenten oder Anbieter nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133).

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) ist an der asuco Fonds GmbH, einem mit dem Emittenten und Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) unmittelbar als Gesellschafter und an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, der asuco Treuhand GmbH, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, der SD Komplementär GmbH sowie der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (mittelbar über die asuco Komplementär GmbH sowie die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH), jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Darüber hinaus ist der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) an der asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher), einem mit dem Emittenten verbundenen Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) ist an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), einem mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 48 % (12 % der Stimmrechte) unmittelbar als Gesellschafter und über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von 0,13 % (38,76 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) ist an der asuco pro GmbH sowie der asuco Zweite pro GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von 48,13 % (50,76 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) ist an der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von ca. 3,34 % (ca. 51,0 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) ist an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH sowie der asuco Ersatz-Komplementär GmbH in Höhe von ca. 40,09 % (ca. 42,31 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) bzw. ca 48,02 % (ca. 50,76 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt.

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) ist an der asuco Fonds GmbH, einem mit dem Emittenten und Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von

42,75 % (2 % der Stimmrechte) unmittelbar als Gesellschafter und an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, der asuco Treuhand GmbH, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, der SD Komplementär GmbH sowie der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (mittelbar über die asuco Komplementär GmbH sowie die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH), jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 42,75 % (2 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Darüber hinaus ist der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) an der asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher), einem mit dem Emittenten verbundenen Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 42,75 % (2 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) ist an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), einem mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 48 % (12 % der Stimmrechte) unmittelbar als Gesellschafter und über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von 1,71 % (1,52 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) ist an der asuco pro GmbH sowie der asuco Zweite pro GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, in Höhe von 49,71 % (13,52 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) ist an der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von ca. 42,76 % (ca. 2,02 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) ist an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH sowie der asuco Ersatz-Komplementär GmbH in Höhe von ca. 41,40 % (ca. 11,26 % der Stimmrechte) bzw. ca. 49,60 % (ca. 13,49 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt.

Darüber hinaus sind die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Emittenten oder Anbieter nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133).

Die Gründungsgesellschafter sind nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen sowie die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Gründungsgesellschafter sind als Geschäftsführer bei der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), einem mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen, tätig. So erstellt der geschäftsführende Kommanditist asuco Geschäftsbesorgungs GmbH im Rahmen des Konzeptionsvertrages ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG und der Komplementär asuco Komplementär GmbH prüft die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte für die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG.

Die Gründungsgesellschafter sind als Geschäftsführer bei der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, einem mit dem Emittenten und dem Anbieter verbundenen Unternehmen, tätig. So würde der geschäftsführende Kommanditist asuco Geschäftsbesorgungs GmbH bei einer Investition der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG im Rahmen eines Konzeptionsvertrages ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen erstellen. Der Komplementär asuco Komplementär GmbH würde bei einer Investition der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG die angebotenen Investitionsobjekte prüfen und die Abwicklung der Ankäufe übernehmen. Da es sich bei der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG um eine Vorratsgesellschaft handelt, sind Investitionen dieser Gesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant.

Der Gründungsgesellschafter, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, ist als geschäftsführender Kommanditist für die AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, ein mit dem Emittenten und Anbieter verbundenes Unternehmen, tätig.

Der Gründungsgesellschafter, die asuco Komplementär GmbH, ist für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten), jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, tätig. So prüft die asuco Komplementär GmbH die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte für die jeweilige Gesellschaft.

Darüber hinaus sind die Gründungsgesellschafter nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Emittenten oder Anbieter nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) ist jeweils Mitglied der Geschäftsführung der asuco Fonds GmbH, der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, der asuco Treuhand GmbH, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, der SD Komplementär GmbH, der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, der asuco pro GmbH, der asuco Zweite pro GmbH, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, die mit dem Emittenten und Anbieter verbunden sind. Darüber hinaus ist der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) Mitglied der Geschäftsführung der asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher), einem mit dem Emittenten verbundenen Unternehmen. Die asuco Vertriebs GmbH ist mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt. Die asuco Komplementär GmbH und die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen. So erstellt der geschäftsführende Kommanditist asuco Geschäftsbesorgungs GmbH im Rahmen des Konzeptionsvertrages ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen des Emittenten und der Komplementär asuco Komplementär GmbH prüft die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Darüber hinaus ist der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen sowie die mit dem Emittenten oder Anbieter nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Dietmar Schloz) ist nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) ist Mitglied der Geschäftsführung der asuco Komplementär GmbH, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, der SD Komplementär GmbH, der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, der asuco Zweite pro GmbH, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, die mit dem Emittenten und Anbieter verbunden sind. Die asuco Komplementär GmbH erbringt im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen. So prüft die asuco Komplementär GmbH die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Darüber hinaus ist der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen sowie die mit dem Emittenten oder Anbieter nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herr Paul Schloz) ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind sowie die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafter sind nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt und stellen dem Emittenten kein Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln dieses nicht.

Die Gründungsgesellschafter erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen und

Leistungen. So erstellt der geschäftsführende Kommanditist asuco Geschäftsbesorgungs GmbH im Rahmen des Konzeptionsvertrages ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen des Emittenten und der Komplementär asuco Komplementär GmbH prüft die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Darüber hinaus erbringen die Gründungsgesellschafter keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz) sind nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, stellen dem Emittenten kein Fremdkapital zur Verfügung und vermitteln dieses nicht und erbringen keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Angaben über die Geschäftstätigkeit des Emittenten

Bei dem Emittenten handelt es sich um eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft.

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche des Emittenten sind, die aus der Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten zufließenden Einnahmen nach Abzug der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten zum Zwecke der Gewinnerzielung als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien (siehe Seiten 88 f. unter „Die Investitionskriterien des Emittenten“) i. d. R. am Zweitmarkt und in seltenen Fällen auch am Erstmarkt in Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds sowie durch Erhöhung von Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 15 Zielfonds investieren. Darüber hinaus hat der Emittent Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährt und wird diese erhöhen. Dies erfolgt zur Finanzierung der Investitionen der jeweiligen Gesellschaft, die eine mittelbare Investition des Gesellschaftsvermögens des Emittenten darstellen. Die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) werden unter Beachtung von Investitionskriterien (siehe Seiten 88 f. unter „Die Investitionskriterien des Emittenten“) i. d. R. am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) in Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds sowie durch Erhöhung von Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 15 Zielfonds investieren. Zudem werden die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten investieren, indem sie durch den Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen ankaufen (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“).

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Ausführungen sich auf die Ebene des Emittenten beziehen. Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden ausschließlich in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten Anlageobjekte investiert.

Der Emittent ist abhängig von folgenden Verträgen, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind:

- Konzeptionsvertrag mit der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH,
- Vertrag über die Vermittlung von Fremdkapital mit der asuco Vertriebs GmbH,
- Vertrag zur Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte mit der asuco Komplementär GmbH,
- Vertrag zur Führung des Namensschuldverschreibungsregisters mit der asuco Treuhand GmbH,

- den Kaufverträgen/Übertragungsvereinbarungen für die Investition in Anlageobjekte sowie

- den von den Anlageobjekten abgeschlossenen Kauf- und Mietverträgen.

Der Emittent beschäftigt kein eigenes Personal und ist daher zur Erreichung des Anlagezieles auf fremdes Know-how angewiesen. So wäre er nicht in der Lage, ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen, einen Investitions- und Finanzierungsplan, die rechtliche und steuerliche Konzeption sowie den Verkaufsprospekt und das Vermögensanlagen-Informationsblatt zu erstellen (Konzeptionsvertrag). Er wäre auch nicht in der Lage, nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zu platzieren (Vertrag über die Vermittlung von Fremdkapital). Darüber hinaus wäre er nicht in der Lage, potentielle Investitionsmöglichkeiten in Anlageobjekte zu prüfen und die Investitionen abzuwickeln (Vertrag zur Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte). Er könnte auch das Namensschuldverschreibungsregister und den Schriftverkehr mit den Anlegern (Gläubigern) nicht führen sowie keine Zahlungen an die Anleger (Gläubiger) tätigen (Vertrag zur Führung des Namensschuldverschreibungsregisters). Ohne die Erstellung von Kaufverträgen / Übertragungsvereinbarungen könnte der Emittent nicht in Anlageobjekte investieren. Schließlich würde der Emittent keine Einnahmen aus den Anlageobjekten erwirtschaften, wenn diese keine Kaufverträge abgeschlossen haben und Mietverträge abschließen.

Der Emittent ist daher davon abhängig, dass die Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten nachkommen und die Vertragsinhalte in vollem Umfang umgesetzt werden. Die Folge der Nichteinhaltung der Verträge ist der Abschluss neuer Verträge mit anderen Vertragspartnern sowie zeitlichen Verzögerungen bei der Platzierung der Namensschuldverschreibungen, bei der Investition in Anlageobjekte, bei der Auszahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie bei der Erwirtschaftung von Einnahmen aus den Anlageobjekten.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Abhängigkeiten des Emittenten von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage des Emittenten sind.

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten und die Vermögensanlage haben können.

Der Emittent tätigt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine laufenden Investitionen.

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen

Die asuco Komplementär GmbH (Komplementär) und die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist) sind zur Geschäftsführung des Emittenten einzeln berechtigt und verpflichtet.

Anbieter und Prospektverantwortlicher ist die asuco Vertriebs GmbH.

Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sind die Herren Robert List und Dietmar Schloz. Weiteres Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten ist Herr Paul Schloz.

Die Geschäftsanschrift der Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen lautet:

Pestalozzistraße 33
82041 Deisenhofen

Die asuco Komplementär GmbH, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH und die asuco Vertriebs GmbH werden durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer im Zusammenwirken mit einem Prokuristen vertreten.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sind keine besonderen Funktionen beim Emittenten bzw. beim Anbieter und Prospektverantwortlichen zugewiesen worden.

Der Emittent sowie der Anbieter und Prospektverantwortliche verfügen über keinen Vorstand, keine Aufsichtsgremien und keinen Beirat.

Dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herrn Dietmar Schloz stehen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 Entnahmerechte (Ausschüttungen) an dem Emittenten in Höhe der Steuerzahlungen zu, die sich aus dem ihm zugewiesenen steuerlichen Ergebnis ergeben. Die Höhe der sich hieraus ergebenden Entnahmen (Ausschüttungen) kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da sie abhängig ist von den durch Herrn Dietmar Schloz erworbenen bzw. zu erwerbenden, vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen, den zukünftig vom Emittenten geleisteten Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie den zukünftigen persönlichen Einkommensverhältnissen von Herrn Dietmar Schloz.

Dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herrn Dietmar Schloz stehen Gewinnbeteiligungen an dem Emittenten entsprechend seines Anteils am gezeichneten Kapital (Kommanditkapital) des Emittenten (48 %) zu. Dies führt nur dann zu Entnahmerechten (Ausschüttungen), sofern sich hieraus Steuerzahlungen ergeben. Die Höhe der sich hieraus ergebenden Entnahmen (Ausschüttungen) kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da sie abhängig ist von den durch Herrn Dietmar Schloz erworbenen bzw. zu erwerbenden, vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen, den zukünftig vom Emittenten geleisteten Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie den zukünftigen persönlichen Einkommensverhältnissen von Herrn Dietmar Schloz.

Dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten Herrn Paul Schloz stehen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 Entnahmerechte (Ausschüttungen) an dem Emittenten in Höhe der Steuerzahlungen zu, die sich aus dem ihm zugewiesenen steuerlichen Ergebnis ergeben. Die Höhe der sich hieraus ergebenden Entnahmen (Ausschüttungen) kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da sie abhängig ist von den durch Herrn Paul Schloz erworbenen bzw. zu erwerbenden, vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen, den zukünftig vom Emittenten geleisteten Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie den zukünftigen persönlichen Einkommensverhältnissen von Herrn Paul Schloz.

Dem Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten Herrn Paul Schloz stehen Gewinnbeteiligungen an dem Emittenten entsprechend seines Anteils am gezeichneten Kapital (Kommanditkapital) des Emittenten (48 %) zu. Dies führt nur dann zu Entnahmerechten (Ausschüttungen), sofern sich hieraus Steuerzahlungen ergeben. Die Höhe der sich hieraus ergebenden Entnahmen (Ausschüttungen) kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da sie abhängig ist von den durch Herrn Paul Schloz erworbenen bzw. zu erwerbenden, vom Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen, den zukünftig vom Emittenten geleisteten Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie den zukünftigen persönlichen Einkommensverhältnissen von Herrn Paul Schloz.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen stehen aufgrund ihrer Beteiligung an der asuco Fonds GmbH (Herr Robert List 26 %, Herr Dietmar Schloz 3,25 %, Herr Paul Schloz 42,75 %) sowie Herrn Dietmar Schloz aufgrund eines Nießbrauchsrechts an einer weiteren Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 40,75 % Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte zu. Die Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte von Herrn Paul Schloz betragen 2 %, da die Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte für die restliche Beteiligung in Höhe von 40,75 % aufgrund eines Nießbrauchsrechts Herrn Dietmar Schloz zustehen. Außerdem stehen den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen, den Herren Robert List und Dietmar Schloz, aufgrund ihrer Arbeitsverträge mit der asuco Fonds GmbH ein Gehalt in Höhe von jeweils 60.000 EUR p. a. zu. Bei einer Laufzeit der angebotenen Vermögensanlage beispielsweise vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2028 würde das Gehalt daher jeweils insgesamt 420.000 EUR betragen. Eine Zuordnung der Vergütungen von den Herren Robert List, Dietmar Schloz und Paul Schloz zu der angebotenen Vermögensanlage ist nicht möglich, da die Gewinnbeteiligungen und Entnahmerechte ausschließlich von der Höhe der Beteiligung an der asuco Fonds GmbH bzw. dem Nießbrauchsrecht abhängig sind und das von der asuco Fonds GmbH gezahlte Gehalt als Fixgehalt vereinbart ist. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Gehälter nicht vom Emittenten gezahlt werden und daher keine Ausgaben des Emittenten darstellen. Insofern ergeben sich keine Auswirkungen auf die Höhe der an die Anleger (Gläubiger) zu zahlenden Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Darüber hinaus stehen den Mitgliedern der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie keine sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistun-

gen jeder Art im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage zu.

Für die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen weisen die Führungszeugnisse, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als 6 Monate sind, keine Verurteilungen wegen einer Straftat gemäß den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung auf.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sind deutsche Staatsangehörige. Es liegen keine ausländischen Verurteilungen wegen einer Straftat vor, die mit den vorgenannten Straftaten vergleichbar sind.

Über das Vermögen der Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen wurde innerhalb der letzten 5 Jahre weder ein Insolvenzverfahren eröffnet noch mangels Masse abgewiesen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen waren innerhalb der letzten 5 Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Keinem der Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen wurde früher eine Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aufgehoben.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen, die Herren Robert List und Dietmar Schloz, sind Geschäftsführer der asuco Vertriebs GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sind nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen, die Herren Robert List und Dietmar Schloz, sowie das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, sind Mitglieder der Geschäftsführung der asuco Komplementär GmbH (Komplementär). Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen, die Herren Robert List und Dietmar Schloz, sind Mitglieder der Geschäftsführung der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist). Die asuco Komplementär GmbH sowie die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH erbringen Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte. So erstellt der geschäftsführende Kommanditist asuco Geschäftsbesorgungs GmbH im Rahmen des Konzeptionsvertrages ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen des Emittenten und der Komplementär asuco Komplementär GmbH prüft die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen, die Herren Robert List und Dietmar Schloz, sind als Mitglieder der Geschäftsführung für die asuco Fonds GmbH, die asuco Komplementär GmbH, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, die asuco Treuhand GmbH, die asuco Ersatz-Komplementär GmbH, die SD Komplementär GmbH, die asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, die AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, die asuco pro GmbH, die asuco Zweite pro GmbH, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH tätig, die mit dem Emittenten und Anbieter nach § 271 HGB verbunden sind (siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133). Das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, ist als Mitglied der Geschäftsführung für die asuco Komplementär GmbH, die asuco Ersatz-Komplementär GmbH, die SD Komplementär GmbH, die asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, die AS

Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, die asuco Zweite pro GmbH, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH tätig, die mit dem Emittenten und Anbieter nach § 271 HGB verbunden sind (siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133).

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten, die Herren Robert List und Dietmar Schloz, sind als Mitglieder der Geschäftsführung für die asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher) tätig, die mit dem Emittenten nach § 271 HGB verbunden ist.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Anbieters und Prospektverantwortlichen, die Herren Robert List und Dietmar Schloz, sowie Herr Paul Schloz sind als Mitglieder der Geschäftsführung für die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent) tätig, die mit dem Anbieter nach § 271 HGB verbunden ist.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Emittenten oder Anbieter nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133).

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Robert List hält unmittelbar 26 % und das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Dietmar Schloz hält unmittelbar 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) des Stammkapitals der asuco Fonds GmbH. Das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, hält unmittelbar 42,75 % (2 % der Stimmrechte) des Stammkapitals der asuco Fonds GmbH. Die asuco Fonds GmbH hält unmittelbar 100 % des Stammkapitals an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, der asuco Treuhand GmbH, der asuco Vertriebs GmbH, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, der SD Komplementär GmbH, mittelbar 100 % des Kommanditkapitals der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, mittelbar 4 % des Stammkapitals der asuco pro GmbH sowie asuco Zweite pro GmbH, mittelbar ca. 3,33 % (ca. 63,35 % der Stimmrechte) des Kommanditkapitals der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG und mittelbar ca. 4,23 % (ca. 76,06 % der Stimmrechte) des Kommanditkapitals der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG. Darüber hinaus hält die asuco Fonds GmbH unmittelbar sowie mittelbar 99,81 % des Stammkapitals der asuco Beteiligungs GmbH sowie asuco Zweite Beteiligungs GmbH.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sind mit ihrer individuellen Beteiligungsquote (siehe auch vorstehender Absatz) an der asuco Fonds GmbH mittelbar an der asuco Vertriebs GmbH beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut ist.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sind nicht im wesentlichen Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sind mit ihrer individuellen Beteiligungsquote (siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133) an der asuco Fonds GmbH mittelbar an der asuco Komplementär GmbH sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen. So erstellt der geschäftsführende Kommanditist asuco Geschäftsbesorgungs GmbH im Rahmen des Konzeptionsvertrages ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen des Emittenten und der Komplementär asuco Komplementär GmbH prüft die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen nicht im wesentlichen Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Robert List ist an der asuco Fonds GmbH, einem mit dem Emittenten und Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 26 % unmittelbar als Gesellschafter und an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs

GmbH, der asuco Treuhand GmbH, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, der SD Komplementär GmbH sowie der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (mittelbar über die asuco Komplementär GmbH sowie die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH), jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 26 % mittelbar beteiligt. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten Herr Robert List an der asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher), einem mit dem Emittenten verbundenen Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 26 % mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Robert List ist an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), einem mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von 1,04 % (19,76 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Robert List ist an der asuco pro GmbH sowie der asuco Zweite pro GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH und damit der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG in Höhe von 1,04 % (19,76 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Robert List ist an der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH und damit der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG in Höhe von ca. 25,95 % (ca. 25,99 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Robert List ist an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH und damit der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Ersatz-Komplementär GmbH in Höhe von ca. 0,89 % (ca. 16,48 % der Stimmrechte) bzw. ca. 1,10 % (ca. 19,77 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt.

Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Dietmar Schloz ist an der asuco Fonds GmbH, einem mit dem Emittenten und Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) unmittelbar als Gesellschafter und an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, der asuco Treuhand GmbH, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, der SD Komplementär GmbH sowie der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (mittelbar über die asuco Komplementär GmbH sowie die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH), jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten Herr Dietmar Schloz an der asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher), einem mit dem Emittenten verbundenen Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 3,25 % (51 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Dietmar Schloz ist an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), einem mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen in Höhe von 48 % (12 % der Stimmrechte) unmittelbar als Gesellschafter und über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von 0,13 % (38,76 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Dietmar Schloz ist an der asuco pro GmbH sowie der asuco Zweite pro GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von 48,13 % (50,76 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen Herr Dietmar Schloz ist an der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von ca. 3,34 % (ca. 51,0 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt. Das Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektver-

antwortlichen Herr Dietmar Schloz ist an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH sowie der asuco Ersatz-Komplementär GmbH in Höhe von ca. 40,09 % (ca. 42,31 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) bzw. ca. 48,02 % (ca. 50,76 % der Stimmrechte inkl. Stimmrechtsvollmacht) mittelbar beteiligt.

Das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, ist an der asuco Fonds GmbH, einem mit dem Emittenten und Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 42,75 % (2 % der Stimmrechte) unmittelbar als Gesellschafter und an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, der asuco Treuhand GmbH, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, der SD Komplementär GmbH sowie der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (mittelbar über die asuco Komplementär GmbH sowie die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH), jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundenen Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 42,75 % (2 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Darüber hinaus ist das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, an der asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher), einem mit dem Emittenten verbundenen Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH in Höhe von 42,75 % (2 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, ist an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent), einem mit dem Anbieter verbundenen Unternehmen, in Höhe von 48 % (12 % der Stimmrechte) unmittelbar als Gesellschafter und über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von 1,71 % (1,52 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, ist an der asuco pro GmbH sowie der asuco Zweite pro GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, in Höhe von 49,71 % (13,52 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, ist an der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH in Höhe von ca. 42,76 % (ca. 2,02 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt. Das weitere Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten, Herr Paul Schloz, ist an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, jeweils mit dem Emittenten und Anbieter verbundene Unternehmen, über seine Beteiligung an der asuco Fonds GmbH, seiner Beteiligung an dem Emittenten sowie der mittelbaren Beteiligung an der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH sowie der asuco Ersatz-Komplementär GmbH in Höhe von ca. 41,40 % (ca. 11,26 % der Stimmrechte) bzw. ca. 49,60 % (ca. 13,49 % der Stimmrechte) mittelbar beteiligt.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen nicht im wesentlichen Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Emittenten oder Anbieter nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (siehe auch „Beteiligungsstruktur der asuco-Unternehmensgruppe“ auf Seite 133).

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen stellen dem Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln dem Emittenten kein Fremdkapital.

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen erbringen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Angaben über Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 1 (2) Nummer 2 des Vermögensanlagengesetzes. Es wurde kein Treuhänder beauftragt und es existiert somit kein Treuhandvertrag.

Bei der angebotenen Vermögensanlage erfolgt keine Mittelverwendungskontrolle. Es wurde kein Mittelverwendungskontrolleur beauftragt und es existiert somit kein Mittelverwendungskontrollvertrag.

Angaben über sonstige Personen

Es gibt keine sonstigen Personen, die nicht in den Kreis der nach der Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte (VermVerkProspV) angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben.

Angaben über die Vermögensanlage sowie über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage

Angaben über die Vermögensanlage

Anleger erwerben unmittelbar nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (Art der angebotenen Vermögensanlage). Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt 15.000.000 EUR und kann vom Emittenten auf bis zu 30.000.000 EUR erhöht werden. Der Gesamtbetrag ist eingeteilt in 150.000 (bei Erhöhung des Gesamtbetrages auf 30.000.000 EUR: 300.000) nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von jeweils 100 EUR.

Seit Platzierungsbeginn wurden bis zum 28.03.2022 insgesamt Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 8.567.000 EUR vom Emittenten ausgegeben. Dies entspricht 85.670 nachrangigen Namensschuldverschreibungen, die von 223 Anlegern (Gläubigern) erworben wurden. Zum 28.03.2022 stehen somit noch 64.330 (bei Erhöhung des Gesamtbetrages auf 30.000.000 EUR: 214.330) nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 6.433.000 EUR (bei Erhöhung des Gesamtbetrages auf 30.000.000 EUR: 21.433.000 EUR) zur Zeichnung aus.

Die Vermögensanlage wird nur in der Bundesrepublik Deutschland angeboten.

Der Nominalbetrag jeder ausgegebenen Namensschuldverschreibung beträgt 100 EUR. Der Erwerbspreis entspricht der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers (Gläubigers) und beträgt mindestens 20.000 EUR (200 Namensschuldverschreibungen). Der Erwerbspreis muss durch 1.000 teilbar sein. Zuzüglich hat der Anleger (Gläubiger) ein Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) zu zahlen.

Bei einer Mindestzeichnungssumme von 20.000 EUR können maximal 750 Anleger (Gläubiger) Namensschuldverschreibungen erwerben (bei Erhöhung des Gesamtbetrages auf 30.000.000 EUR: 1.500).

Hauptmerkmale der vom Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen

Die Hauptmerkmale der vom Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen lauten wie folgt:

- Recht auf Zinsen und Zusatzzinsen,
- Recht auf Rückzahlung,
- Recht auf Übertragung,
- Widerspruchsrechte gegen die acht einjährigen Verlängerungsoptionen,
- Recht, die Laufzeit sämtlicher nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ohne Angabe von Gründen einheitlich bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder bis zum 30.09.2040 (einschließlich) zu verlängern. Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) seine vorstehend beschriebene Verlängerungsoption ausübt, ist der Emittent berechtigt, beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder zum 30.09.2031 jährlich jeweils 10 % des Nominalkapitals der von diesem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen entsprechend der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger) vorzeitig zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht hat der Emittent im Zeitpunkt der Zeichnung durch den Anleger (Gläubiger) bereits wahrgenommen (siehe Seite 181 unter „Ausübung des Kündigungsrechts des Emittenten für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen“). Damit verkürzt sich die Laufzeit beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder 30.09.2031 für jährlich jeweils 10 % der insgesamt von einem Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen in Abhängigkeit von der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger). Namensschuldverschreibungen, deren Laufzeit aufgrund der Kündigung des Emittenten gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen endet, sind vom Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres in einer Summe zum Nominalbetrag zurückzuzahlen. Durch Ausübung der Verlängerungsoption besteht für den Anleger (Gläubiger) mithin die Option, die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen beginnend im Zeitraum 30.09.2027 bis 30.09.2031 linear auf 10 Jahre zu verteilen.

- Recht auf Übersendung eines Geschäftsberichtes sowie Durchführung einer Informationsveranstaltung alle drei Jahre, jeweils durch den Emittenten,

- Recht auf Eintragung in das Namensschuldverschreibungsregister mit der Pflicht, die für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen relevanten Stammdaten des Anlegers (Gläubigers) mitzuteilen,

- Einzahlungsverpflichtung in Höhe des Erwerbspreises der Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR),

- Pflicht zur Zahlung von Verzugszinsen bei verspäteter Zahlung auf den Erwerbspreis zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) sowie zur Zahlung einer Verwaltungsgebühr bei Übertragung der Namensschuldverschreibungen sowie

- Pflicht zur Mitteilung von Änderungen bei den für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen relevanten Stammdaten des Anlegers (Gläubigers).

Zahlstelle ist der Emittent selbst, also die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Büroanschrift: Keltenring 11, 82041 Oberhaching. Der Emittent (Zahlstelle) wird bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger (Gläubiger) ausführen.

Soweit während der Zeichnungsfrist der Vermögensanlage neue wichtige Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben auftreten oder festgestellt werden, die für die Beurteilung des Emittenten oder der nachrangigen Namensschuldverschreibungen von wesentlicher Bedeutung sind, so hat der Anbieter und Prospektverantwortliche/Emittent von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt zu veröffentlichen.

Der Emittent der Vermögensanlage ist nach Beendigung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlage verpflichtet, jede Tatsache, die sich auf ihn oder die von ihm emittierte Vermögensanlage unmittelbar bezieht und nicht öffentlich bekannt ist, unverzüglich zu veröffentlichen, wenn sie geeignet ist, die Fähigkeit des Emittenten zur Erfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber dem Anleger (Gläubiger) erheblich zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung entfällt mit vollständiger Tilgung (Rückzahlung) der Vermögensanlage.

Der Verkaufsprospekt, ggf. erforderliche Nachträge zum Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden von der asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher), Büroanschrift: Keltenring 11, 82041 Oberhaching, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Diese Unterlagen werden auch im Internet unter www.asuco.de veröffentlicht.

Die Stellen, die Zeichnungen entgegennehmen, und die für die Zeichnung vorgesehene Frist sowie die Möglichkeiten, die Frist vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen zu kürzen, können den Ausführungen auf Seite 11 unter „Zeichnungsangebot“ sowie auf den Seiten 220 f. unter „Abwicklungshinweise“ entnommen werden.

Die Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sowie der Gesellschaftsvertrag des Emittenten sind auf den Seiten 168 ff. und 184 ff. abgedruckt. 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.

Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage

Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (aus dem Angebot der Vermögensanlage) in Höhe von insgesamt 13,62 Mio. EUR sollen zur Investition in die nachfolgend dargestellten unmittelbaren Anlageobjekte (Projekte) verwendet werden:

- Vom Emittenten am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) zu erhöhende Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen Zielfonds,

- vom Emittenten zu erhöhendes Gesellschafterdarlehen an die asuco pro GmbH (100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten),

- vom Emittenten zu erhöhendes Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite pro GmbH (100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten),

- vom Emittenten zu erhöhendes Gesellschafterdarlehen an die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten),

- vom Emittenten zu erhöhendes Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten),

- vom Emittenten zu erhöhende Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen Zielfonds.

Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (aus dem Angebot der Vermögensanlage) sollen zur Investition in die nachfolgend dargestellten mittelbaren Anlageobjekte (Projekte) verwendet werden:

- Von den 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) am Zweitmarkt (Erwerb von Anteilen von i. d. R. bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie Teilnahme an Kapitalerhöhungen) zu erhöhende Beteiligungen an den auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen Zielfonds,

- von den 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) zu erhöhende Gesellschafterdarlehen an die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen Zielfonds,

- 850 (780 mit einem Nominalbetrag von 1.000 EUR und 170 mit einem Nominalbetrag von 5.000 EUR) von den 100%igen Tochtergesellschaften zu erhöhende Investitionen in vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen sowie

- 442 Immobilien, die von den durch den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) erworbenen, auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen 306 Zielfonds bzw. von den auf den Seiten 108 ff. beschriebenen 15 Zielfonds, an die unmittelbar und mittelbar Gesellschafterdarlehen gewährt wurden, gehalten werden.

Der Aufbau einer Liquiditätsreserve ist nicht geplant.

Die Netto-Einnahmen werden auf Ebene der unmittelbaren Anlageobjekte nicht für sonstige Zwecke genutzt.

Die Netto-Einnahmen werden auch auf Ebene der mittelbaren Anlageobjekte nicht für sonstige Zwecke genutzt.

Ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Investition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 kann dieser Vermögensanlage ein betragsmäßiger, quotaler Anteil an den vom Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erworbenen Anlageobjekten zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um

- die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen Zielfonds und deren Immobilien, also insbesondere den Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG und den von diesen Zielfonds gehaltenen Immobilien,

- die auf den Seiten 96 ff. unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“ beschriebenen Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten),

- die auf den Seiten 96 ff. unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“ beschriebenen Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Zielfonds Berlin Kaiserdamm GbR, asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwan-

zigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG sowie Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG,

- das auf Seite 99 unter „Hauptmerkmale der mittelbaren Anlageobjekte“ beschriebene Gesellschafterdarlehen der asuco Beteiligungs GmbH an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG sowie

- die 850 (780 mit einem Nominalbetrag von 1.000 EUR und 170 mit einem Nominalbetrag von 5.000 EUR) von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erworbenen, vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen.

Die nachfolgenden Ausführungen zum Realisierungsgrad beziehen sich daher auf sämtliche Anlageobjekte.

Die nachfolgend dargestellten unmittelbaren Anlageobjekte sind zu 100 % realisiert:

- Beteiligungen des Emittenten an 274 Zielfonds (u. a. durch drei Zeichnungen am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) sowie Teilnahme an zehn Kapitalerhöhungen erworben) (siehe Übersicht auf Seite 112),

- Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die 100%ige Tochtergesellschaft asuco pro GmbH (siehe Seite 96 unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“),

- Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die 100%ige Tochtergesellschaft asuco Zweite pro GmbH (siehe Seite 98 unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“),

- Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) (siehe Seite 96 unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“),

- Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) (siehe Seite 97 unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“) sowie

- Gesellschafterdarlehen des Emittenten an 14 Zielfonds (siehe Seiten 96 ff. unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“).

Die nachfolgend dargestellten mittelbaren Anlageobjekte sind zu 100 % realisiert:

- Beteiligungen der 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) an insgesamt 73 Zielfonds (siehe Übersichten auf den Seiten 113 f., wobei zu beachten ist, dass teilweise mehrere der vorgenannten Gesellschaften in den gleichen Zielfonds investiert haben),

- Gesellschafterdarlehen der asuco Beteiligungs GmbH an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG (siehe Seite 99 unter „Hauptmerkmale der mittelbaren Anlageobjekte“),

- 850 (780 mit einem Nominalbetrag von 1.000 EUR und 170 mit einem Nominalbetrag von 5.000 EUR) von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erworbene, vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen sowie

- insgesamt 442 Immobilien, die von den durch den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) erworbenen Zielfonds bzw. von Zielfonds, an die Gesellschafterdarlehen gewährt wurden, gehalten werden (siehe Übersichten auf den Seiten 112 ff., wobei zu beachten ist, dass teilweise mehrere der vorgenannten Gesellschaften in den gleichen Zielfonds und damit auch in die gleichen Immobilien investiert haben).

Für die Investition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 in Anlageobjekte (Projekte) beträgt der Realisierungsgrad 0 %, da die Investition dieser Netto-Einnahmen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht erfolgt ist.

Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 reichen für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik für die unmittelbaren Anlageobjekte aus. Eine Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital zur Endfinanzierung ist nicht notwendig und nicht geplant. Lediglich eine kurzfristige Zwischenfinanzierung der Investition in die unmittelbaren Anlageobjekte ist möglich.

Die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 reichen für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik für die mittelbaren Anlageobjekte teilweise nicht aus. So wurde der Erwerb der Immobilien, die im Eigentum der durch den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) erworbenen Zielfonds bzw. der Zielfonds, an die Gesellschafterdarlehen gewährt wurden, stehen, i. d. R. sowohl durch Eigenkapital als auch durch Fremdkapital finanziert. Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) halten i. d. R. nur Minderheitsbeteiligungen an den Zielfonds, so dass sie nicht das gesamte Eigenkapital der Zielfonds zur Verfügung stellen. Ein von den Zielfonds aufgenommenes Fremdkapital wird zudem i. d. R. als Bankdarlehen zur Verfügung gestellt.

Anlageziel der Vermögensanlage ist es, sowohl aus den unmittelbaren als auch aus den mittelbaren 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.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlage für unmittelbare Anlageobjekte besteht darin, Investitionsmöglichkeiten in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten unmittelbaren Anlageobjekte mit größtmöglichen Einnahmen- sowie Wertzuwachschancen zu identifizieren, in diese unmittelbaren Anlageobjekte zu investieren und sie langfristig im Bestand zu halten. Darüber hinaus besteht die Anlagestrategie der Vermögensanlage für unmittelbare Anlageobjekte darin, die Erhöhung der Beteiligung an bereits erworbenen Zielfonds mit der Chance auf kurzfristige Veräußerungsgewinne durch die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) zu finanzieren.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlage für mittelbare Anlageobjekte besteht darin, solche mittelbaren Anlageobjekte zu identifizieren, welche die Einnahmen- sowie Wertzuwachschancen der unmittelbaren Anlageobjekte des Emittenten maximieren. Darüber hinaus besteht die Anlagestrategie der Vermögensanlage für mittelbare Anlageobjekte darin, durch die Erhöhung der Beteiligung an bereits erworbenen Zielfonds durch die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) die Chance auf kurzfristige Veräußerungsgewinne wahrzunehmen.

Anlagepolitik der Vermögensanlage für unmittelbare Anlageobjekte ist es, dass der Emittent sein Gesellschaftsvermögen (aus der Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zufließende Einnahmen nach Abzug der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten) zum Zwecke der Gewinnerzielung als Dachgesellschaft in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten unmittelbaren Anlageobjekte investiert.

Anlagepolitik der Vermögensanlage für mittelbare Anlageobjekte ist es, dass der Emittent bei der Investition seines Gesellschaftsvermögens in die auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten unmittelbaren Anlageobjekte stets berücksichtigt, in welche mittelbaren Anlageobjekte durch eine solche Investition investiert wird. So wird sichergestellt, dass die mittelbaren Anlageobjekte mit den auf Seite 156 unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellten mittelbaren Anlageobjekten übereinstimmen.

Eine Änderung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik für die unmittelbaren Anlageobjekte ist weder beabsichtigt noch geplant. Eine Änderung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik für die unmittelbaren Anlageobjekte könnte jedoch durch Beschluss der Gesellschafter des Emittenten erfolgen, der jederzeit und mit 75%iger Mehrheit ohne Einflussnahmemöglichkeit der Anleger (Gläubiger) gefasst werden kann.

Auch eine Änderung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik für die mittelbaren Anlageobjekte ist weder beabsichtigt noch geplant. Eine Änderung der Anlagestrategie und der Anlagepolitik für die mittelbaren Anlageobjekte könnte jedoch durch Beschluss der Gesellschafterversammlung der Zielfonds bzw. der Gesellschafterversammlung der 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige

wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) erfolgen, der jederzeit und mit 75%iger Mehrheit ohne Einflussnahmemöglichkeit der Anleger (Gläubiger) gefasst werden kann. Darüber hinaus könnten die Gesellschafter des Emittenten durch Beschluss eine Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik für die mittelbaren Anlageobjekte, in die zukünftig investiert werden soll, bewirken. Ein solcher Beschluss kann jederzeit und mit 75%iger Mehrheit ohne Einflussnahmemöglichkeit der Anleger (Gläubiger) gefasst werden.

Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften durch den Emittenten erfolgt nicht und ist weder beabsichtigt noch geplant. Auf Ebene der durch den Emittenten, die 100%igen Tochtergesellschaften bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) erworbenen Zielfonds (unmittelbare und mittelbare Anlageobjekte) wurden bzw. werden teilweise Zinsswapgeschäfte mit der finanzierenden Bank abgeschlossen. Solche Zinsswapgeschäfte beinhalten eine Vereinbarung zwischen Zielfonds und finanzierender Bank des Zielfonds, wonach vom Zielfonds an die Bank gemäß Darlehensvertrag auf Basis eines variablen Zinssatzes geschuldete Zinsen in eine Zinszahlung auf Basis eines fixen Zinssatzes umgewandelt werden. Der Zielfonds schuldet der Bank demnach anders als eigentlich im Darlehensvertrag vereinbart Zinsen in fester Höhe statt in variabler Höhe. Eine darüber hinausgehende, detaillierte Beschreibung der auf Ebene der Anlageobjekte abgeschlossenen Zinsswapgeschäften, insbesondere zu den jeweiligen Vertragspartnern sowie den Konditionen, ist dem Anbieter und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, aufgrund einer teilweise nur sehr eingeschränkten Informationsversorgung durch die Anlageobjekte nicht möglich. So liegen dem Anbieter und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, teilweise keine bzw. nur veraltete und/oder im Vergleich zum heutigen Standard lückenhafte Verkaufsunterlagen vor und die laufende Informationsversorgung in Form von jährlichen Geschäftsberichten der Anlageobjekte erfolgt teilweise nur verspätet und/oder lückenhaft.

Darüber hinaus erfolgt durch die unmittelbaren Anlageobjekte kein Einsatz von Derivaten und Termingeschäften und ist weder beabsichtigt noch geplant. Auch durch die mittelbaren Anlageobjekte erfolgt darüber hinaus kein Einsatz von Derivaten und Termingeschäften und ist weder beabsichtigt noch geplant.

Ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Investition der Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 kann dieser Vermögensanlage ein betragsmäßiger, quotaler Anteil an den vom Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erworbenen Anlageobjekten zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um

- die auf den Seiten 108 ff. unter „Das Portfolio der Zielfonds des Emittenten, seiner 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum 18.07.2021“ beschriebenen Zielfonds und deren Immobilien, also insbesondere den Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG und den von diesen Zielfonds gehaltenen Immobilien,

- die auf den Seiten 96 ff. unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“ beschriebenen Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten),

- die auf den Seiten 96 ff. unter „Hauptmerkmale der unmittelbaren Anlageobjekte“ beschriebenen Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Zielfonds Berlin Kaiserdamm GbR, asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG sowie Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG,

- das auf Seite 99 unter „Hauptmerkmale der mittelbaren Anlageobjekte“ beschriebene Gesellschafterdarlehen der asuco Beteiligungs GmbH an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG sowie

- die 850 (780 mit einem Nominalbetrag von 1.000 EUR und 170 mit einem Nominalbetrag von 5.000 EUR) von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erworbenen, vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf sämtliche Anlageobjekte.

Der Emittent hat im Jahr 2014 von der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Verkäufer), einem mit der asuco-Unternehmensgruppe nach § 271 HGB verbundenen Unternehmen, Beteiligungen an Zielfonds mit Anschaffungskosten in Höhe von ca. 6,9 Mio. EUR erworben. Diese wurden von der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG in den Jahren 2013 und 2014 erworben. Der Kaufpreis entsprach den Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten), so dass der Verkäufer keinen Veräußerungsgewinn erzielt hat. Der Kaufpreis wich darüber hinaus nicht wesentlich von den an der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG erzielten Kursen ab und lag nicht über den Kursen, die der Emittent als maximalen Kaufpreis zu zahlen bereit war. Des Weiteren hat der Emittent im Jahr 2014 von der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG die asuco pro GmbH (ehemals asuco 6 pro GmbH) zum Nominalbetrag in Höhe von 25.000 EUR erworben.

Dem nach § 7 VermVerkProspV zu nennenden Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, stand aufgrund ihrer unmittelbaren Beteiligung an der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG in den Jahren 2013 und 2014 Eigentum an den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits erworbenen und zuvor von der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG gehaltenen Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zu.

Dem nach § 7 VermVerkProspV als Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie nach § 12 VermVerkProspV als Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen zu nennenden Herrn Dietmar Schloz stand aufgrund seiner mittelbaren Beteiligung an der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH sowie der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG in den Jahren 2013 und 2014 Eigentum an den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits erworbenen und zuvor von der asuco 6 Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG gehaltenen Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zu.

Darüber hinaus steht dem nach § 7 VermVerkProspV zu nennenden Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, aufgrund ihrer unmittelbaren Beteiligung an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent) Eigentum an den Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zu.

Darüber hinaus steht dem nach § 7 VermVerkProspV zu nennenden Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, aufgrund weiterer unmittelbarer Beteiligungen Eigentum an den zu den Anlageobjekten des Emittenten gehörenden Zielfonds AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Sindelfingen GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG, Werre-Einkaufspark GmbH & Co. KG, EKZ Werre-Park GmbH & Co. Beteiligungs-KG, Immobilienfonds Objekt Rathenow GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekte Apolda, Kiel, Bergen und Sigmaringen GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Gotha GmbH & Co. KG, Fonds Beteiligungsgesellschaft 66 mbH & Co. KG, Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Suhl GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG sowie MS Immobilien-Fonds Objekt Leipzig GmbH & Co. KG oder an wesentlichen Teilen derselben zu.

Darüber hinaus steht dem nach § 7 VermVerkProspV als Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie nach § 12 VermVerkProspV als Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen zu nennenden Herrn Dietmar Schloz aufgrund seiner mittelbaren sowie unmittelbaren Beteiligung an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent) Eigentum an den Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zu.

Darüber hinaus steht dem nach § 7 VermVerkProspV als Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie nach § 12 VermVerkProspV als Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen zu nennenden Herrn Dietmar Schloz aufgrund privater Beteiligungen Eigentum an den zu den Anlageobjekten des Emittenten gehörenden Zielfonds Immobilienfonds Objekt Rathenow GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekte Apolda, Kiel, Bergen und Sigmaringen GmbH & Co. KG, H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 GmbH & Co. KG, H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 12 GmbH & Co. KG, H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 15 GmbH & Co. KG sowie asuco Immobilienfonds Objekt Heide-Wesseln KG oder an wesentlichen Teilen derselben zu. Zudem stand Herrn Dietmar Schloz aufgrund privater Beteiligungen Eigentum an dem zu den Anlageobjekten des Emittenten gehörenden Zielfonds H.F.S. Zweitmarktfonds Deutschland 1 GmbH & Co. KG sowie H.F.S. Immobilienfonds Bahnhofspassagen Potsdam GmbH & Co. KG oder an wesentlichen Teilen desselben zu.

Darüber hinaus steht dem nach § 7 VermVerkProspV als Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie nach § 12 VermVerkProspV als Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten zu nennenden Herrn Paul Schloz aufgrund seiner mittelbaren sowie unmittelbaren Beteiligung an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent) Eigentum an den Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zu.

Darüber hinaus steht dem nach § 12 VermVerkProspV zu nennenden Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen, Herrn Robert List, aufgrund seiner mittelbaren Beteiligung an der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent) Eigentum an den Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zu.

Darüber hinaus stand und steht den in den §§ 3 (Anbieter und Prospektverantwortlicher), 7 (Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) oder 12 (Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen) VermVerkProspV zu nennenden Personen (namentlich: asuco Vertriebs GmbH als Anbieter und Prospektverantwortlicher, asuco Geschäftsbesorgungs GmbH und asuco Komplementär GmbH als Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz als Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Herren Robert List und Dietmar Schloz als Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen sowie Herr Paul Schloz als weiteres Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten) zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kein Eigentum an den Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zu und es besteht keine dingliche Berechtigung an den bereits Anlageobjekten aus anderen Gründen.

Bei 22 der 442 Immobilien ist ein Erbbaurecht vereinbart. Darüber hinaus bestehen nach Informationen des Anbieters und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

Die freie Handelbarkeit der Anlageobjekte ist eingeschränkt, da kein liquider Markt besteht, der vergleichbar ist mit geregelten Märkten bei Wertpapieren. Für eine Umwidmung von Flächen in eine neue Nutzungsart ist bei den 442 Immobilien zudem eine entsprechende Nutzungsgenehmigung möglich ist. Darüber hinaus bestehen nach Informationen des Anbieters und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

Für die Errichtung der 442 Immobilien waren Baugenehmigungen und für deren Nutzung sind Nutzungsgenehmigungen erforderlich. Diese Genehmigungen liegen für sämtliche Immobilien vor. Darüber hinaus sind nach Informationen des Anbieters und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine behördlichen Genehmigungen für die Anlageobjekte erforderlich.

Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) haben zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 9.770 Kaufverträge/Übertragungsvereinbarungen für Ankäufe am Zweitmarkt (inkl. 199 Ankäufe von bereits von Altgesellschaftern gewährten Gesellschafterdarlehen an Zielfonds und 63 Ankäufe von Anteilen an Kapitalerhöhungen), drei Kaufverträge für Zeichnungen am Erstmarkt (in der Platzierung befindliche Zielfonds) sowie 18 Verträge zur Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds am Erstmarkt geschlossen. Im Ergebnis ist der Emittent unmittelbar sowie mittelbar an den auf den Seiten 112 ff. in den Übersichten dargestellten 306 Zielfonds beteiligt, hat unmittelbar sowie mittelbar (ein Gesellschafterdarlehen wurde durch die asuco Beteiligungs GmbH gewährt) Gesellschafterdarlehen an 15 Zielfonds gewährt und ist unmittelbar an Kapitalerhöhungen von zehn Zielfonds beteiligt. Die Kaufdaten der Zielfonds sind in den Übersichten auf den Seiten 112 ff. und die Vertragsdaten der Gesellschafterdarlehen auf den Seiten 96 ff. dargestellt. Die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) pro Zielfonds betragen zwischen 0 und 23.659.426 EUR (Gesamtbeteiligung des Emittenten sowie der asuco Zweite pro GmbH am Zielfonds Dr. Ebertz SWF 112). Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden in den Übersichten auf den Seiten 112 ff. nur die Zielfonds mit Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) über 2.520.127 EUR dargestellt. Somit sind alle Zielfonds dargestellt, die mindestens ca. 0,75 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) des Emittenten in unmittelbare Anlageobjekte in Höhe von ca. 336,02 Mio. EUR ausmachen.

Außerdem hat der Emittent am 17.11.2014 mit seiner 100%igen Tochtergesellschaft asuco pro GmbH, am 03.07.2017 mit der asuco Beteili-

gungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten), am 01.02.2019 mit der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) sowie am 10.03.2020 mit seiner 100%igen Tochtergesellschaft asuco Zweite pro GmbH einen Vertrag über ein Gesellschafterdarlehen abgeschlossen.

Der Konzeptionsvertrag mit dem geschäftsführenden Kommanditisten asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, in dessen Rahmen die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen des Emittenten erstellt, sowie der Vertrag zur Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte mit dem Komplementär asuco Komplementär GmbH über die Prüfung der angebotenen Anlageobjekte und Übernahme der Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) wurden am 15.01.2021 abgeschlossen.

Darüber hinaus hat der Emittent zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren nach Informationen des Anbieters und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, keine Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte. Namen der Personen oder Gesellschaften, die ein Bewertungsgutachten erstellt haben, können daher nicht angegeben werden.

Der nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieter und Prospektverantwortliche, die asuco Vertriebs GmbH, ist mit der Platzierung nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 beauftragt und erbringt hierdurch Lieferungen und Leistungen.

Der nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die asuco Komplementär GmbH, prüft die angebotenen Anlageobjekte und übernimmt die Abwicklung der Investitionen in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten). Sie erbringt hierdurch Lieferungen und Leistungen.

Der nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, erstellt ein Prüfverfahren zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen des Emittenten und erbringt hierdurch Lieferungen und Leistungen. Darüber hinaus ist die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH als geschäftsführender Kommanditist für der Zielfonds AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Sindelfingen GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG, Werre-Einkaufspark GmbH & Co. KG, EKZ Werre-Park GmbH & Co. Beteiligungs-KG, Immobilienfonds Objekt Rathenow GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekte Apolda, Kiel, Bergen und Sigmaringen GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Gotha GmbH & Co. KG, Fonds Beteiligungsgesellschaft 66 mbH & Co. KG, Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Suhl GmbH & Co. KG sowie Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG tätig und erbringt hierdurch Lieferungen und Leistungen.

Der nach § 7 VermVerkProspV als Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie nach § 12 VermVerkProspV als Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen zu nennende Herr Dietmar Schloz erbringt Lieferungen und Leistungen im Rahmen seiner Geschäftsführertätigkeit beim Komplementär des Emittenten, der asuco Komplementär GmbH, beim Komplementär der Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, beim geschäftsführenden Kommanditisten des Emittenten sowie der Zielfonds AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Sindelfingen GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG, Werre-Einkaufspark GmbH & Co. KG, EKZ Werre-Park GmbH & Co. Beteiligungs-KG, Immobilienfonds Objekt Rathenow GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekte Apolda, Kiel, Bergen und Sigmaringen GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Gotha GmbH & Co. KG, Fonds Beteiligungsgesellschaft 66 mbH & Co. KG, Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Suhl GmbH & Co. KG sowie Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, beim Komplementär der Zielfonds Werre-Einkaufspark GmbH & Co. KG und EKZ Werre-Park GmbH & Co. Beteiligungs-KG, der SD Komplementär GmbH, beim Anbieter und Prospektverantwortlichen der Vermögensanlage, der asuco Vertriebs GmbH, bei den 100%igen Tochtergesellschaften sowie bei der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftli-

che Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten), an die der Emittent Gesellschafterdarlehen gewährt hat. Darüber hinaus erbringt Herr Dietmar Schloz Lieferungen und Leistungen im Rahmen seiner Geschäftsführertätigkeit bei der asuco Treuhand GmbH, die mit der Führung des Namensschuldverschreibungsregisters beauftragt ist.

Der nach § 7 VermVerkProspV als Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sowie nach § 12 VermVerkProspV als Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten zu nennende Herr Paul Schloz erbringt Lieferungen und Leistungen im Rahmen seiner Geschäftsführertätigkeit beim Komplementär des Emittenten, der asuco Komplementär GmbH, beim Komplementär der Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, beim Komplementär der Zielfonds Werre-Einkaufspark GmbH & Co. KG und EKZ Werre-Park GmbH & Co. Beteiligungs-KG, der SD Komplementär GmbH, bei der asuco Zweite pro GmbH sowie bei der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten), an die der Emittent Gesellschafterdarlehen gewährt hat.

Der nach § 12 VermVerkProspV als Mitglied der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen zu nennende Herr Robert List erbringt Lieferungen und Leistungen im Rahmen seiner Geschäftsführertätigkeit beim Komplementär des Emittenten, der asuco Komplementär GmbH, beim Komplementär der Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG sowie AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, der asuco Ersatz-Komplementär GmbH, beim geschäftsführenden Kommanditisten des Emittenten sowie der Zielfonds AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Sindelfingen GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG, Werre-Einkaufspark GmbH & Co. KG, EKZ Werre-Park GmbH & Co. Beteiligungs-KG, Immobilienfonds Objekt Rathenow GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekte Apolda, Kiel, Bergen und Sigmaringen GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Gotha GmbH & Co. KG, Fonds Beteiligungsgesellschaft 66 mbH & Co. KG, Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Suhl GmbH & Co. KG sowie Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, beim Komplementär der Zielfonds Werre-Einkaufspark GmbH & Co. KG und EKZ Werre-Park GmbH & Co. Beteiligungs-KG, der SD Komplementär GmbH, beim Anbieter und Prospektverantwortlichen der Vermögensanlage, der asuco Vertriebs GmbH, bei den 100%igen Tochtergesellschaften sowie bei der asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und der asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten), an die der Emittent Gesellschafterdarlehen gewährt hat. Darüber hinaus erbringt Herr Robert List Lieferungen und Leistungen im Rahmen seiner Geschäftsführertätigkeit bei der asuco Treuhand GmbH, die mit der Führung des Namensschuldverschreibungsregisters beauftragt ist.

Darüber hinaus werden von den nach den §§ 3 (Anbieter und Prospektverantwortlicher), 7 (Gründungsgesellschafter und Gesellschafter des Emittenten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) und 12 (Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sowie des Anbieters und Prospektverantwortlichen) VermVerkProspV zu nennenden Personen keine Lieferungen und Leistungen erbracht.

Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses des Emittenten

Der Jahresabschluss des Emittenten zum **30.09.2021** wurde geprüft von der

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Stichlingstraße 1
60327 Frankfurt am Main

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist unter „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ auf den Seiten 202 ff. abgedruckt.

Der Emittent ist nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

Sonstige Angaben nach der VermVerkProspV

Der Verkaufsprospekt ist ausschließlich in deutscher Sprache abgefasst. Es entfällt daher eine deutsche Zusammenfassung mit den wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben zum Emittenten, den Namensschuldverschreibungen und den Anlageobjekten.

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Darstellung der wesentlichen Verträge

Leistungsverträge

Der Emittent hat neben den im Verkaufsprospekt abgedruckten Verträgen (Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021, Gesellschaftsvertrag des Emittenten) in Zusammenhang mit der Emission der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 folgende Verträge abgeschlossen. Darüber hinaus bestehen für die Emission der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, ZweitmarktZins 01-2016, ZweitmarktZins 02-2016 plus, ZweitmarktZins 03-2016, ZweitmarktZins 04-2017, ZweitmarktZins 05-2017, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, ZweitmarktZins 07-2018 pro, ZweitmarktZins 08-2018, ZweitmarktZins 09-2019, ZweitmarktZins 10-2019 pro, ZweitmarktZins 11-2019, Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020, ZweitmarktZins 14-2020, ZweitmarktZins 15-2020, ZweitmarktZins 16-2020 exklusiv, StiftungsZins 17-2020, ZweitmarktZins 18-2020, Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021, ZweitmarktZins 20-2021 und ZweitmarktZins 22-2021 das Aufgabengebiet betreffend identische Verträge, die allerdings auf die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 keine Auswirkungen haben.

Konzeptionsvertrag

Die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH hat im Rahmen dieses Vertrages u. a. folgende Leistungen zu erbringen:

Erstellung eines Prüfverfahrens zur Vorbereitung der Investitionsentscheidungen des Emittenten, Erstellung des Investitions- und Finanzierungsplans sowie der rechtlichen und steuerlichen Konzeption, Erstellung des Verkaufsprospektes sowie des Vermögensanlagen-Informationsblattes.

Vertrag über die Vermittlung von Fremdkapital

Der Emittent hat die asuco Vertriebs GmbH mit der Platzierung nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 mit einem geplanten Emissionskapital in Höhe von bis zu 15 Mio. EUR (kann vom Emittenten auf bis zu 30 Mio. EUR erhöht werden) beauftragt. Die asuco Vertriebs GmbH ist berechtigt, entweder im eigenen Namen und auf eigene Rechnung oder im Namen und auf Rechnung des Emittenten weitere Untervermittler bei der Platzierung einzuschalten.

Vertrag zur Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte

Die asuco Komplementär GmbH hat im Rahmen dieses Vertrages u. a. folgende Leistungen zu erbringen:

Prüfung der am Zweitmarkt angebotenen potentiellen Anlageobjekte (die potentiellen Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage werden auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“ dargestellt) sowie Abwicklung der Investition in die Anlageobjekte sowohl für den Emittenten als auch für die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten bzw. die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Vertrag zur Führung des Namensschuldverschreibungsregisters

Die asuco Treuhand GmbH hat im Rahmen dieses Vertrages u. a. folgende Leistungen zu erbringen:

Führung des Namensschuldverschreibungsregisters sowie Führung des Schriftverkehrs mit den Anlegern (Gläubigern), Durchführung von Übertragungen, Auszahlung der Zinsen und Zusatzzinsen sowie Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen an die Anleger (Gläubiger) im Auftrag des Emittenten (Zahlstelle).

Steuerberatung, Jahresabschlussprüfung

Die laufende Steuerberatung und die Jahresabschlussprüfung wird eine renommierte Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft übernehmen.

Die Vergütungen für die einzelnen Verträge sind in den Anleihebedingungen (§§ 5, 6 und 7) auf den Seiten 175 f. und auf den Seiten 116 f. unter „Investitions- und Finanzierungsplan des Emittenten“ sowie 123 f. unter „Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen“ dargestellt.

Sonstige Verträge

Kaufvertrag / Übertragungsvereinbarung für die Erhöhung der Beteiligungen an Zielfonds

Der Emittent, die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) haben die Beteiligungen an Zielfonds auf Basis eines zwischen dem Emittenten, den 100%igen Tochtergesellschaften, der asuco Beteiligungs GmbH bzw. der asuco Zweite Beteiligungs GmbH als Käufer und dem Anleger des Zielfonds als Verkäufer abgeschlossenen Vertrages erworben (siehe Übersichten auf den Seiten 112 ff.). Auch für die Erhöhung der Beteiligungen an Zielfonds wird ein solcher Vertrag

geschlossen. In diesem Vertrag werden die Käufer, der Verkäufer, der Zielfonds, der Zeichnungsbetrag und der Kaufpreis vertraglich festgelegt. Des Weiteren wird u. a. geregelt zu welchem Stichtag die Umschreibung der Beteiligung in wirtschaftlicher und ggf. davon abweichend in steuerlicher Hinsicht erfolgt und welche Bedingungen erfüllt sein müssen, dass der Kaufpreis fällig wird. Schließlich werden vom Verkäufer eine Reihe von Zusagen gefordert, wie z. B. die Bestätigung, dass die Beteiligung an dem Zielfonds rechtswirksam begründet ist und lastenfrei übertragen wird, der Zeichnungsbetrag einbezahlt und der Verkäufer zum Verkauf der Beteiligung an dem Zielfonds uneingeschränkt berechtigt ist.

Kaufvertrag für die Erhöhung der Investition in vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen

Im Rahmen des bei Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 80. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlichem oder privatem Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit oder Insolvenzanmeldung ausgesprochenen Rückkaufangebotes (siehe Seiten 182 f. unter „Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins“) wird eine 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten in vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen auf Basis eines zwischen der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten als Käufer und dem Anleger (Gläubiger) als Verkäufer abgeschlossenen Vertrages investieren. In diesem Vertrag werden der Käufer, der Verkäufer, die Anzahl der Namensschuldverschreibungen inkl. des Nominalbetrages und der Kaufpreis vertraglich festgelegt. Der Kaufpreis entspricht 95 % des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen, der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ermittelt wurde, maximal jedoch dem Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen. Der Kaufpreis reduziert sich auf 90 % des NAV der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie, sofern der Anleger (Gläubiger) das 70. Lebensjahr, nicht jedoch das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat. Des Weiteren wird u. a. geregelt, dass der Verkäufer bis zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Kaufpreiszahlung erfolgt, im Namensschuldverschreibungsregister als Anleger (Gläubiger) aufgeführt wird und aufgrund von § 10 (2) Satz 1 i. V. m. § 14 (2) der Anleihebedingungen (siehe Seiten 177 und 179) für das Geschäftsjahr, in dem das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten wahrgenommen wird, keine Zinsen sowie Zusatzzinsen erhält.

Die Beteiligten im Überblick

Funktion	**Anbieter und Prospektverantwortlicher der Vermögensanlage** **Platzierung der Namensschuldverschreibungen** **Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt**	**Geschäftsführender Kommanditist des Emittenten** **Konzeption**
Firmierung	asuco Vertriebs GmbH	asuco Geschäftsbesorgungs GmbH
Sitz	Oberhaching	Oberhaching
Geschäftsanschrift	Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen	Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister	Amtsgericht München HRB 180027 am 25.06.2009	Amtsgericht München HRB 180028 am 25.06.2009
Gegenstand des Unternehmens	Vertrieb von geschlossenen Fonds; Beratung für Fondsinitiatoren im Bereich Konzeption, Verwaltung und Vertrieb geschlossener Fonds sowie bei der Anlegerbetreuung; Erstellung von Schulungs- und Marketing-konzepten sowie An- und Verkauf von Beteiligungen an geschlossenen Fonds	Übernahme der Geschäftsführung bei geschlossenen Fonds sowie Besorgung der mit dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb verbundenen Geschäfte von geschlossenen Fonds
Kapital	25.000 EUR (voll eingezahlt)	25.000 EUR (voll eingezahlt)
Gesellschafter	asuco Fonds GmbH, München (100 %)	asuco Fonds GmbH, München (100 %)
Geschäftsführer	Robert List Dietmar Schloz	Robert List Dietmar Schloz
Geschäftsanschrift der Geschäftsführer	Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen	Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen

Komplementär des Emittenten Prüfung und Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte	Führung des Namensschuldverschreibungsregisters	Emittent Zahlstelle
asuco Komplementär GmbH	asuco Treuhand GmbH	asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching	Oberhaching	Oberhaching
Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen	Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen	Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen Büroanschrift (als Zahlstelle): Keltenring 11, 82041 Oberhaching
Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Kommanditgesellschaft (es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland)
Amtsgericht München HRB 179914 am 18.06.2009	Amtsgericht München HRB 181762 am 12.10.2009	Amtsgericht München HRA 102531 am 22.07.2014
Übernahme persönliche Haftung bei geschlossenen Fonds in Form einer Kommanditgesellschaft; Übernahme Geschäftsführung bei geschlossenen Fonds; Konzeption von geschlossenen Fonds	Übernahme der Funktion als Treuhandkommanditist bei Beteiligungsangeboten; Besorgung sämtlicher im Treuhandvertrag mit unmittelbar oder mittelbar beteiligten Anlegern vereinbarten Tätigkeiten in eigenem Namen auf Rechnung der Anleger (Treugeber) sowie Halten von Beteiligungen in eigenem Namen	Durch Eigenkapital sowie durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten unter Beachtung von Investitionskriterien finanzierter mittelbarer oder unmittelbarer i. d. R. am Zweitmarkt oder durch Teilnahme an Kapitalerhöhungen erfolgende Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und sonstigen Gesellschaften (gemeinsam „Zielfonds"), die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie der mittelbare Ankauf von durch die Gesellschaft ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (insgesamt Anlageobjekte[1]) zum Zwecke der Gewinnerzielung
25.000 EUR (voll eingezahlt)	25.000 EUR (voll eingezahlt)	Kommanditkapital 25.000 EUR (voll eingezahlt)
asuco Fonds GmbH, München (100 %)	asuco Fonds GmbH, München (100 %)	1. asuco Komplementär GmbH, Oberhaching, Komplementär, ohne Einlage 2. asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, Oberhaching, geschäftsführender Kommanditist, Einlage 1.000 EUR, voll eingezahlt 3. Dietmar Schloz, Kommanditist Einlage: 12.000 EUR, voll eingezahlt 4. Paul Schloz, Kommanditist Einlage: 12.000 EUR, voll eingezahlt
Robert List Dietmar Schloz Paul Schloz	Robert List Dietmar Schloz	asuco Komplementär GmbH, Oberhaching (Komplementär) asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, Oberhaching (geschäftsführender Kommanditist)
Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen	Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen	Pestalozzistraße 33 82041 Deisenhofen

1 Hierbei handelt es sich um die Definition von „Anlageobjekten" des Emittenten nach dem Gesellschaftsvertrag. Die hiervon abweichende Definition der Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage erfolgt auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage".

Anleihebedingungen für nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021

Präambel

Gesellschaftszweck der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (nachfolgend „Emittent“ genannt) ist der durch Eigenkapital sowie durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen (§ 1 Nr. 13 dieser Anleihebedingungen) und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (§ 1 Nr. 21 dieser Anleihebedingungen) unter Beachtung von Investitionskriterien finanzierte mittelbare oder unmittelbare i. d. R. am Zweitmarkt (§ 1 Nr. 30 dieser Anleihebedingungen) oder durch Teilnahme an Kapitalerhöhungen erfolgende Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und sonstigen Gesellschaften (nachfolgend gemeinsam „Zielfonds“ genannt), die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie der mittelbare Ankauf von durch den Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (nachfolgend insgesamt „Anlageobjekte“[1] genannt) zum Zwecke der Gewinnerzielung.

Die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital ist nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen), einschließlich der Zahlung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Zinsen und Zusatzzinsen, erlaubt.

Der Emittent ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Durch den Einsatz von Fremdkapital soll die Eigenkapitalrendite der Gesellschafter des Emittenten erhöht werden.

Aus diesem Grund begibt der Emittent nachrangige Namensschuldverschreibungen (nachfolgend „nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021“ genannt) zu den nachfolgend ausgeführten Anleihebedingungen (§ 1 Nr. 3 dieser Anleihebedingungen).

§ 1 Begriffsdefinitionen

1. **Agio:**
   Als Agio ist der Betrag definiert, den der Anleger zusätzlich zum gezeichneten Nominalbetrag (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) der nachrangigen Namensschuldverschreibung bezahlt.

2. **Andere Rangrücktrittsgläubiger:**
   Als andere Rangrücktrittsgläubiger sind sämtliche Gläubiger des Emittenten definiert, die ebenso wie die Anleger, die vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte i. S. d. § 1 Nr. 21 dieser Anleihebedingungen gezeichnet haben, aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Vorschriften mit ihren Ansprüchen im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten i. S. d. § 39 (1) Nr. 5 InsO zurücktreten.

3. **Anleihebedingungen:**
   Die Anleihebedingungen regeln die Rechte und Pflichten von Gläubiger (nachfolgend „Anleger“ genannt) und Schuldner (Emittent).

4. **Erfolgsabhängige Vergütung bei Fälligkeit von nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:**
   Als erfolgsabhängige Vergütung bei Fälligkeit von nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie ist die Vergütung definiert, die der Emittent dann vergütet, wenn der für die Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie ermittelte durchschnittliche Zinssatz (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) zzgl. durchschnittlichem Zusatzzinssatz (§ 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen) einen oberen Grenzwert überschreitet (nachfolgend „positive erfolgsabhängige Vergütung“ genannt) bzw. dem Emittenten dann zurückerstattet wird, wenn ein unterer Grenzwert unterschritten wird (nachfolgend „negative erfolgsabhängige Vergütung“ genannt).

   Zahlungsansprüche des Emittenten aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller fälligen Serien am Ende eines Geschäftsjahres, die sich per Saldo aus positiven und negativen Vergütungen ergeben können, sind auf einen maximalen Erstattungsbetrag begrenzt. Bestehen Zahlungsansprüche des Emittenten aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer oder mehrerer Serien, die insgesamt den vorgenannten Betrag überschreiten, wird der maximale Erstattungsbetrag auf die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serien prozentual verteilt, bei denen eine negative erfolgsabhängige Vergütung anfällt.

5. **Erwerbsnebenkosten von Investitionen:**
   Bei der Investition in Zielfonds anfallende Erwerbsnebenkosten können z. B. Provisionen der Zweitmarkt-Handelsplattformen (§ 1 Nr. 6 dieser Anleihebedingungen) oder sonstiger

1 Hierbei handelt es sich um die Definition von „Anlageobjekten“ des Emittenten nach dem Gesellschaftsvertrag. Die hiervon abweichende Definition der Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage erfolgt auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage“.

Vermittler von Zielfonds, Umschreibungskosten und/oder Kosten für den Notar und das Handelsregister sein.

Die für die Ankaufsabwicklung der Investitionen und Reinvestitionen anfallenden Provisionen für die asuco Komplementär GmbH zählen nicht zu den Erwerbsnebenkosten.

6. Führende Zweitmarkt-Handelsplattform:
Neben der traditionellen Vermittlung von Beteiligungen an Zielfonds am Zweitmarkt (§ 1 Nr. 30 dieser Anleihebedingungen) durch den Anbieter bzw. Treuhänder haben sich nach dem Kreditwesengesetz regulierte Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen etabliert. Diese Handelsplattformen ermöglichen Altgesellschaftern, dass sie ihre Beteiligungen an Zielfonds leichter und schneller verkaufen können.

Als führende Zweitmarkt-Handelsplattform wird die Plattform mit dem höchsten Umsatz und der größten Anzahl der gehandelten Zielfonds definiert. Dies ist derzeit die „Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG".

Kann die führende Zweitmarkt-Handelsplattform anhand der beiden vorstehenden Merkmale nicht eindeutig zugeordnet werden, erfolgt die Zuordnung durch den Emittenten.

7. Geschäftsjahr des Emittenten:
Das Geschäftsjahr des Emittenten beginnt am 01.10. eines Jahres und endet am 30.09. des jeweiligen Folgejahres.

8. Gleichrangige Gläubiger:
Als gleichrangige Gläubiger sind die Anleger definiert, die vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte i. S. d. § 1 Nr. 21 dieser Anleihebedingungen erwerben und im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten i. S. d. § 39 (1) Nr. 5 InsO zurücktreten.

9. Kaufkurs des Emittenten:
Der Emittent ermittelt auf Basis des Net Asset Value für klassische geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen bzw. auf Basis von Barwertberechnungen für Leasing- oder leasingähnliche Zielfonds laufend den Kurs eines Zielfonds, zu dem er bereit wäre, weitere Beteiligungen zu erwerben. Dieser Kurs, der als Prozentsatz bezogen auf das Kommanditkapital des Zielfonds ausgewiesen wird, ist als Kaufkurs des Emittenten definiert.

10. Laufende Ausgaben des Emittenten:
Als laufende Ausgaben des Emittenten sind sämtliche Zahlungsausgänge des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften eines Geschäftsjahres definiert, die Ausgaben der allgemeinen Geschäftstätigkeit sind und die nicht der Verwaltung der vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen unmittelbar zugeordnet werden können (§ 1 Nr. 11 dieser Anleihebedingungen).

Nicht zu den laufenden Ausgaben des Emittenten gehören die einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie (§ 1 Nr. 23 dieser Anleihebedingungen), die Provision für die Ankaufsabwicklung der Reinvestitionen sowie Erwerbsnebenkosten von Investitionen (§ 1 Nr. 5 dieser Anleihebedingungen), die in der Bilanz des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften aktiviert werden, Zins-, Tilgungs- und Dividendenzahlungen der 100%igen Tochtergesellschaften an den Emittenten sowie Zinszahlungen des Emittenten aus ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten.

11. Laufende Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:
Als laufende Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie sind sämtliche Zahlungsausgänge des Emittenten eines Geschäftsjahres definiert, die der Verwaltung der vom Emittenten ausgegebenen jeweiligen Serie von nachrangigen Namensschuldverschreibungen unmittelbar zugerechnet werden können und nicht Ausgaben der allgemeinen Geschäftstätigkeit des Emittenten (§ 1 Nr. 10 dieser Anleihebedingungen) sind.

12. Laufende Einnahmen des Emittenten:
Als laufende Einnahmen des Emittenten sind sämtliche Zahlungseingänge des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften eines Geschäftsjahres definiert.

Hierunter fallen Einnahmen wie z. B. laufende Ausschüttungen aus Zielfonds, die nicht aus der Liquidation oder der Teilliquidation von Zielfonds oder Immobilien erfolgen, Zinserträge (ohne Anrechnung einer von einem Schuldner einbehaltenen Abgeltungssteuer), saldierte Veräußerungsgewinne/-verluste aus der Liquidation, Teilliquidation, Verkauf oder Kündigung von Anlageobjekten (§ 1 Nr. 20 dieser Anleihebedingungen).

Nicht zu den laufenden Einnahmen des Emittenten gehören Zins-, Tilgungs- und Dividendenzahlungen der 100%igen Tochtergesellschaften an den Emittenten.

13. Nachrangige Namensschuldverschreibung:
Eine Namensschuldverschreibung lautet auf den Anleger, der Gläubiger des Emittenten (Schuldner) ist. Der Emittent hat nur an diese Person zu leisten, wodurch die Handelbarkeit der Namensschuldverschreibung eingeschränkt ist.

Der Nachrang der Namensschuldverschreibungen ergibt sich aus § 17 dieser Anleihebedingungen. Der Nachrang hat die in § 17 dieser Anleihebedingungen dargestellten Voraussetzungen sowie Rechts- und Haftungsfolgen für den Anleger.

Alle nachrangigen Namensschuldverschreibungen mit identischen Anleihebedingungen (§ 1 Nr. 3 dieser Anleihebedingungen) bilden eine „Serie". Der Emittent ist berechtigt, beliebig viele Serien von nachrangigen Namensschuldverschreibungen ohne Begrenzung der Nominalbeträge (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) zu begeben.

Eine nachrangige Namensschuldverschreibung, die von einem Anleger gezeichnet wurde, wird im Nachfolgenden als „ausgegeben“ bezeichnet. Mit Rückzahlung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen reduzieren sich die ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen.

14. Net Asset Value (NAV) des Emittenten:

Als NAV des Emittenten ist die Höhe des Vermögens des Emittenten definiert, das zur Bedienung der zukünftigen Ansprüche der Anleger aus den ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien vorhanden ist. Der NAV wird jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres (§ 1 Nr. 7 dieser Anleihebedingungen) ermittelt.

Der NAV des Emittenten ermittelt sich aus der Summe aller mit dem Verkehrswert bewerteten bilanzierten Vermögensgegenstände abzgl. der Verbindlichkeiten und abzgl. des Eigenkapitals zum jeweiligen Geschäftsjahresende des Emittenten (§ 1 Nr. 7 dieser Anleihebedingungen).

Bei der Ermittlung des NAV des Emittenten werden die bei den 100%igen Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dergestalt berücksichtigt, als ob sie unmittelbar beim Emittenten bilanziert wären.

Bei der Ermittlung des NAV des Emittenten sind die einzelnen Bilanzpositionen zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres wie folgt anzusetzen bzw. zu bewerten:

Beteiligungen an Zielfonds werden mit dem jeweils letzten innerhalb der letzten 18 Monate erzielten Kurs an der zum Zeitpunkt der Bewertung führenden Zweitmarkt-Handelsplattform (§ 1 Nr. 6 dieser Anleihebedingungen) bewertet, sofern der letzte erzielte Kurs den vorletzten innerhalb der letzten 18 Monate erzielten Kurs um nicht mehr als 20 % übersteigt. Im Falle einer größeren Abweichung erfolgt die Bewertung mit dem Durchschnitt der letzten drei innerhalb der letzten 18 Monate erzielten Kurse. Ist eine Bewertung nach diesen Kriterien nicht möglich, wird der aktuelle Kaufkurs des Emittenten (§ 1 Nr. 9 dieser Anleihebedingungen) zur Bewertung herangezogen. Beteiligungen an Zielfonds in Liquidation, d. h. Zielfonds, bei denen zum Ende eines Geschäftsjahres die Verkaufserlöse für sämtliche Immobilien bereits vom jeweiligen Zielfonds vereinnahmt wurden, werden mit dem voraussichtlichen Liquidationsnettoerlös bewertet.

Vom Emittenten mittelbar erworbene nachrangige Namensschuldverschreibungen sind mit dem Net Asset Value (§ 1 Nr. 15 dieser Anleihebedingungen) des jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresendes zu bewerten.

Immobilien sind mit dem vom Emittenten ermittelten Verkehrswert zu bewerten.

Ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen, die vom Anleger noch nicht einbezahlt sind, sind in Höhe des ausstehenden Nominalbetrages (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) zzgl. Agio (§ 1 Nr. 1 dieser Anleihebedingungen) als Forderungen, einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten dieser nachrangigen Namensschuldverschreibungen (§ 1 Nr. 23 dieser Anleihebedingungen) als Verbindlichkeiten zu berücksichtigen.

Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Bilanzwert berücksichtigt.

Das Eigenkapital wird unabhängig von seinem handelsbilanziellen positiven oder negativen Wert mit dem Nominalbetrag des eingezahlten Kommanditkapitals des Emittenten abgezogen.

Vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibungen aller Serien werden nicht als Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Rückstellungen und passive Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Bilanzwert berücksichtigt.

Nicht ausbezahlte, jedoch fällige nachrangige Zinsen (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) und Zusatzzinsen (§ 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen) der nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien sowie die Rückzahlungsreserven der nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien (§ 1 Nr. 17 dieser Anleihebedingungen) werden als Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Abweichend von vorstehender Regelung werden die bei Fälligkeit von nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie aus den Sondereinnahmen/-ausgaben (§ 1 Nr. 18 dieser Anleihebedingungen) ermittelten Zinsen (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) und Zusatzzinsen (§ 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen) nicht als Verbindlichkeiten berücksichtigt.

15. Net Asset Value (NAV) der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:

Als NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie ist der Betrag definiert, der sich ergibt, wenn der NAV des Emittenten (§ 1 Nr. 14 dieser Anleihebedingungen) zum jeweiligen Geschäftsjahresende (§ 1 Nr. 7 dieser Anleihebedingungen) auf die vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie, wie nachfolgend dargestellt, verteilt wird.

Der NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie wird erstmalig zum 30.09.2021 ermittelt und entspricht dem substanzbildenden Betrag (§ 1 Nr. 19 dieser Anleihebedingungen) zzgl. einer zum Ende dieses Geschäftsjahres gebildeten Rückzahlungsreserve (§ 1 Nr. 17 dieser Anleihebedingungen).

Zum Ende der folgenden Geschäftsjahre wird der zum Ende des jeweils vorigen Geschäftsjahres ermittelte und um die im NAV zu diesem Zeitpunkt enthaltene Rückzahlungsreserve reduzierte NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie um die im jeweiligen laufenden Geschäftsjahr eingetretene prozentuale Wertsteigerung bzw. Wertreduzierung des NAV des Emittenten (§ 1 Nr. 24 dieser Anleihebedin-

gungen) erhöht bzw. reduziert, um den substanzbildenden Betrag (§ 1 Nr. 19 dieser Anleihebedingungen) der im jeweiligen laufenden Geschäftsjahr ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie sowie um die bis zum Ende des jeweils laufenden Geschäftsjahres für die nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie insgesamt gebildete Rückzahlungsreserve erhöht. Dies ergibt den neuen NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum Ende des jeweils laufenden Geschäftsjahres.

Der zum Ende eines Geschäftsjahres ermittelte NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie wird in den folgenden Fällen und in der folgenden Reihenfolge korrigiert.

Fall 1: Der NAV der fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer oder mehrerer Serien ist bei Fälligkeit geringer als der Nominalbetrag dieser nachrangigen Namensschuldverschreibungen. In diesem Fall wird die Summe der den jeweiligen Nominalbetrag unterschreitenden Beträge dieser fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen auf die nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller anderen Serien entsprechend dem Verhältnis des substanzbildenden Betrages einer nachrangigen Namensschuldverschreibung zur Summe der substanzbildenden Beträge (§ 1 Nr. 19 dieser Anleihebedingungen) aller anderen nachrangigen Namensschuldverschreibungen aufgeteilt und vom NAV dieser nachrangigen Namensschuldverschreibung abgezogen.

Fall 2: Die während der Laufzeit der fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer oder mehrerer Serien insgesamt zur Zahlung zur Verfügung stehenden Zinsen (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) und Zusatzzinsen (§ 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen) überschreiten den Schwellenwert sowie den weiteren Schwellenwert, jeweils multipliziert mit der Laufzeit der fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serien. In diesem Fall wird die Summe der überschreitenden Beträge dieser fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen analog zu Fall 1 auf die zum Ende dieses Geschäftsjahres ausgegebenen fälligen und nicht fälligen sowie nicht Fall 1 zuzurechnenden nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien aufgeteilt und dem NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serien hinzugerechnet.

Bei teilweiser Fälligkeit einer Serie wird abweichend von vorstehender Verteilung die Summe der den jeweiligen Nominalbetrag unter- bzw. überschreitenden Beträge der fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zunächst nur auf die nicht fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie aufgeteilt und vom NAV dieser nachrangigen Namensschuldverschreibungen abgezogen bzw. dem NAV dieser nachrangigen Namensschuldverschreibungen hinzugerechnet.

16. Nominalbetrag:

Der Nominalbetrag der nachrangigen Namensschuldverschreibung gibt die Höhe der Forderung des Anlegers gegenüber dem Emittenten an. Es ist damit der Betrag, den der Emittent der nachrangigen Namensschuldverschreibung mit dem vereinbarten Zins- und Zusatzzinssatz verzinsen und bei Fälligkeit zurückzahlen muss.

17. Rückzahlungsreserve der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:

Als Rückzahlungsreserve der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie wird der Betrag definiert, den der Emittent aus dem Zinstopf der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 28 dieser Anleihebedingungen) bis zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres nicht zur Zahlung von Zinsen (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) und Zusatzzinsen (§ 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen) verwendet bzw. verwendet hat. Dies erfolgt zur Erhöhung der Liquidität des Emittenten zum Zeitpunkt der Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum Ende jedes Geschäftsjahres (Ausnahme: Geschäftsjahr der Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie).

Der Aufbau dieser Rückzahlungsreserve muss beginnend ab dem 5. Geschäftsjahresende vor Laufzeitende immer dann erfolgen, wenn der NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie (§ 1 Nr. 15 dieser Anleihebedingungen) zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende kleiner als 105 % des Nominalbetrages der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie ist und der Zinssatz des Zinstopfes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 26 dieser Anleihebedingungen) in einem Geschäftsjahr zzgl. des Zusatzzinssatzes gemäß § 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen, der aufgrund der Deckelung auf den weiteren Schwellenwert in den Vorjahren nicht ausbezahlt wurde, größer als der Schwellenwert des Zinssatzes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) ist.

Der Aufbau der Rückzahlungsreserve erfolgt mindestens in Höhe des Betrages, der sich ergibt, wenn die Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie mit dem jeweils kleineren der beiden nachfolgend ermittelten Prozentsätze multipliziert wird. Als Prozentsatz ist entweder die Differenz des Zinssatzes des Zinstopfes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 26 dieser Anleihebedingungen) zzgl. des Zusatzzinssatzes gemäß § 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen, der aufgrund der Deckelung auf den weiteren Schwellenwert in den Vorjahren nicht ausbezahlt wurde, und des Schwellenwertes des Zinssatzes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) oder alternativ die Summe aus folgenden Positionen im Verhältnis zur Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen nachrangigen Namens-

schuldverschreibungen dieser Serie anzusetzen: Verteilung der einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 23 dieser Anleihebedingungen) nach Abzug des Agios auf 5 Jahre, zzgl. eines jährlichen Betrages von 0,5 % des Nominalbetrages der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie, zzgl. der in den Vorjahren nicht einbehaltenen Beträge der beiden vorstehenden Positionen.

Auf den Aufbau dieser Rückzahlungsreserve kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Laufzeit sich dann automatisch um ein Jahr verlängert, sofern der NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie (§ 1 Nr. 15 dieser Anleihebedingungen) zum jeweils dem Fälligkeitstermin vorangegangenen Geschäftsjahresende kleiner als 105 % des Nominalbetrages der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie ist.

Der Emittent ist berechtigt aber nicht verpflichtet, die gebildete Rückzahlungsreserve der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie in Anlageobjekte zu investieren.

18. Sondereinnahmen/-ausgaben fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen einer Serie:
Als Sondereinnahmen/-ausgaben fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen einer Serie ist der Betrag definiert, um den der auf die jeweils fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie zum Fälligkeitstermin entfallende NAV (§ 1 Nr. 15 dieser Anleihebedingungen) den Nominalbetrag der jeweils fälligen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) über- oder unterschreitet.

19. Substanzbildender Betrag der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:
Als substanzbildender Betrag der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie ist der Betrag definiert, der sich ergibt, wenn man von der Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) zzgl. der Summe des Agios (§ 1 Nr. 1 dieser Anleihebedingungen) die einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 23 dieser Anleihebedingungen) abzieht.

20. Veräußerungsgewinne/-verluste:
Ein Veräußerungsgewinn liegt dann vor, wenn die kumulierten Rückflüsse aus der Liquidation, der Teilliquidation, dem Verkauf oder der Kündigung von einer Beteiligung an einem Zielfonds oder einer Immobilie die jeweiligen Anschaffungskosten zzgl. Erwerbsnebenkosten (§ 1 Nr. 5 dieser Anleihebedingungen) sowie zzgl. der Provisionen für die Ankaufsabwicklung der Investitionen bzw. Reinvestitionen für die asuco Komplementär GmbH übersteigen.

Ein Veräußerungsverlust ist erst nach vollständiger Liquidation, Verkauf oder Kündigung der Beteiligung an einem Zielfonds oder einer Immobilie ermittelbar.

21. Vergleichbare Fremdkapitalprodukte:
Mit einer nachrangigen Namensschuldverschreibung vergleichbare Fremdkapitalprodukte können insbesondere partiarische Darlehen, Genussscheine, stille Beteiligungen oder nachrangige Darlehen sein.

22. Verzinsung der Rückzahlungsreserve der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:
Die Verzinsung der Rückzahlungsreserve der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie entspricht den laufenden Einnahmen des Emittenten (§ 1 Nr. 12 dieser Anleihebedingungen), die dieser in einem Geschäftsjahr entsprechend dem Verhältnis der zum Ende des jeweils vorangegangenen Geschäftsjahres gebildeten Rückzahlungsreserve der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 17 dieser Anleihebedingungen) zur Summe der substanzbildenden Beträge der vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien dieses Geschäftsjahres sowie der Summe der Rückzahlungsreserven der nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien zum Ende des jeweils vorangegangenen Geschäftsjahres erzielt hat.

23. Weiche Kosten der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie (einmalig):
Als einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie sind die Beträge definiert, die dem Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften aus den Einnahmen der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (Nominalbetrag zzgl. Agio) (§§ 1 Nr. 16 und Nr. 1 dieser Anleihebedingungen) nicht zur Investition in Vermögenswerte zur Verfügung stehen.

Darunter fallen insbesondere die Provision für die Vermittlung der Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen, die Provision für die Ankaufsabwicklung der Investitionen, die Konzeptionsgebühr sowie sonstige diverse Kosten wie z. B. für die Prospektprüfung, die Druckkosten der Verkaufsunterlagen und nicht abzugsfähige Umsatzsteuer.

24. Wertsteigerung/-reduzierung des NAV des Emittenten in %:
Die Wertsteigerung/-reduzierung des NAV des Emittenten eines jeweiligen Geschäftsjahres in % ergibt sich dadurch, dass die Differenz aus dem NAV des Emittenten (§ 1 Nr. 14 dieser Anleihebedingungen) zum Ende eines Geschäftsjahres und zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres reduziert um die substanzbildenden Beträge (§ 1 Nr. 19 dieser Anleihebedingungen) der in diesem Geschäftsjahr ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen und erhöht um den NAV der im jeweiligen Geschäftsjahr getilgten nachrangigen Namensschuldverschreibungen ins Verhältnis gesetzt wird zu dem NAV zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres

abzgl. des NAV der im jeweiligen Geschäftsjahr getilgten nachrangigen Namensschuldverschreibungen.

25. Zinssatz der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:

Als Zinssatz der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie ist der variable Zinssatz definiert, der, bezogen auf die zeitanteilig gewichtete Summe der Nominalbeträge der zum Ende dieses Geschäftsjahres ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie, bis zur Höhe eines durch diese Anleihebedingungen festzulegenden Schwellenwertes für ein Geschäftsjahr fällig wird.

Der vorgenannte Schwellenwert der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie des jeweiligen Geschäftsjahres erhöht sich um die für die Vorjahre (beginnend ab dem 01.10.2021) bis zu dem vorgenannten Schwellenwert ausgefallenen und daher nachzahlbaren Zinsen.

Der Zinssatz wird auf zwei Stellen nach dem Komma abgerundet.

26. Zinssatz des Zinstopfes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:

Als Zinssatz des Zinstopfes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie für ein Geschäftsjahr ist der Zinssatz definiert, der sich ergibt, wenn der Zinstopf der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie (§ 1 Nr. 28 dieser Anleihebedingungen) dieses Geschäftsjahres ins Verhältnis zur zeitanteilig gewichteten Summe der Ende dieses Geschäftsjahres ausgegebenen Nominalbeträge der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie gesetzt wird.

27. Zinstopf des Emittenten:

Als Zinstopf des Emittenten wird der Betrag definiert, der sich aus den laufenden Einnahmen des Emittenten eines Geschäftsjahres (§ 1 Nr. 12 dieser Anleihebedingungen) aus den Anlageobjekten abzgl. der laufenden Ausgaben des Emittenten (§ 1 Nr. 10 dieser Anleihebedingungen) sowie abzgl. der Verzinsung der Rückzahlungsreserve der nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien (§ 1 Nr. 22 dieser Anleihebedingungen) ergibt.

28. Zinstopf der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:

Zur Ermittlung des Zinstopfes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie ist der in einem Geschäftsjahr erwirtschaftete Zinstopf des Emittenten (§ 1 Nr. 27 dieser Anleihebedingungen) entsprechend dem Verhältnis der zeitanteilig gewichteten Summe der substanzbildenden Beträge der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 19 dieser Anleihebedingungen) zur zeitanteilig gewichteten Summe der substanzbildenden Beträge der vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien zum Ende dieses Geschäftsjahres aufzuteilen. Hierfür wird der Zeitpunkt des Eingangs der jeweiligen Nominalbeträge sowie des Agios berücksichtigt.

Der Zinstopf der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie für ein Geschäftsjahr erhöht sich um die Verzinsung der Rückzahlungsreserve der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 22 dieser Anleihebedingungen).

Bei Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie erhöht oder verringert sich vorstehend ermittelter Betrag um die Sondereinnahmen/-ausgaben fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 18 dieser Anleihebedingungen).

Der sich für die jeweilige Serie ergebende Betrag eines Geschäftsjahres wird um die laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 11 dieser Anleihebedingungen) reduziert und ergibt den Zinstopf der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie in dem jeweiligen Geschäftsjahr.

Der Zinstopf der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie kann in einem Geschäftsjahr nicht negativ werden.

29. Zusatzzinssatz der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie:

Als Zusatzzinssatz der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie ist der variable Zusatzzinssatz definiert, der, bezogen auf die zeitanteilig gewichtete Summe der Nominalbeträge der zum Ende dieses Geschäftsjahres ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie, zusätzlich zu dem Zinssatz (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) bis zur Höhe eines durch diese Anleihebedingungen festzulegenden weiteren Schwellenwertes für ein Geschäftsjahr fällig bzw. zum Aufbau einer Rückzahlungsreserve (§ 1 Nr. 17 dieser Anleihebedingungen) verwendet wird.

Der vorgenannte weitere Schwellenwert der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie des jeweiligen Geschäftsjahres erhöht sich um die für die Vorjahre (beginnend ab dem 01.10.2021) bis zu dem vorgenannten weiteren Schwellenwert ausgefallenen und daher nachzahlbaren Zusatzzinsen.

Der Zusatzzinssatz wird auf zwei Stellen nach dem Komma abgerundet.

Es ist davon auszugehen, dass der Zusatzzinssatz insbesondere erst bei Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie zu Zusatzzinszahlungen führt.

30. Zweitmarkt:

Als Zweitmarkt ist der Markt definiert, an dem Anteile von in der Regel bereits vollplatzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds gehandelt werden. Der Zweitmarkt ist nicht mit einem geregelten Markt wie für Wertpapiere (z. B. Aktien, Zertifikate, Anleihen) vergleichbar.

§ 2 Emissionsvolumen und Stückelung

Der Emittent begibt nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 mit einem Nominalbetrag in Höhe von bis zu 15.000.000 EUR, der vom Emittenten auf bis zu 30.000.000 EUR erhöht werden kann.

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden Anlegern im Rahmen eines öffentlichen Angebotes gemäß § 1 des Vermögensanlagengesetzes für die Dauer von 12 Monaten nach Billigung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angeboten. Die Zeichnungsfrist kann nicht verlängert werden. Eine vorzeitige Schließung ist möglich.

Der Nominalbetrag (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) jeder ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibung der Serie ZweitmarktZins 21-2021 beträgt 100 EUR.

Die Anzahl der angebotenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 beträgt daher bis zu 150.000. Bei einer Überzeichnung können Zeichnungen gekürzt werden. Die Mindestanzahl der von einem Anleger erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 beträgt 200. Die geschäftsführenden Gesellschafter können in Ausnahmefällen eine geringere Anzahl von nachrangigen Namensschuldverschreibungen annehmen. Die Zeichnungssumme jedes Anlegers muss durch 1.000 teilbar sein.

§ 3 Erwerb von nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden durch Angebot mittels Zeichnungsschein und dessen Annahme durch die Geschäftsführung des Emittenten zu den im Zeichnungsschein aufgeführten Bedingungen (Anlage) sowie diesen Anleihebedingungen erworben.

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen können nicht von Anlegern erworben werden, bei denen das folgende Kriterium zutrifft:

Die in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind.

Die Ausgabe der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 erfolgt zu 100 % des Nominalbetrages (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) (§ 1 Nr. 1 dieser Anleihebedingungen).

Mit der Zeichnung verpflichtet sich der Anleger zur Zahlung des gezeichneten Nominalbetrages (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) zzgl. Agio (§ 1 Nr. 1 dieser Anleihebedingungen) entsprechend den im Zeichnungsschein festgelegten Bedingungen.

Für Zahlungen auf den Nominalbetrag (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) und das Agio (§ 1 Nr. 1 dieser Anleihebedingungen), die nicht zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen geleistet werden, kann der Emittent den Anleger mit Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB belasten. Soweit der Anleger den Nominalbetrag trotz schriftlicher Fristsetzung mit Rücktrittsandrohung nicht bis zum Ablauf der Frist vollständig zahlt, ist der Emittent berechtigt, durch schriftliche Erklärung fristlos von dem Vertrag über die Zeichnung der jeweiligen nachrangigen Namensschuldverschreibung der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zurückzutreten. In diesem Fall erhält der Anleger sämtliche bislang geleisteten Zahlungen einschließlich Agio unverzinslich zurück.

§ 4 Namensschuldverschreibungsregister

Sämtliche vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen (§ 1 Nr. 13 dieser Anleihebedingungen) lauten auf den Namen des jeweiligen Anlegers. Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen sind keine Wertpapiere i. S. d. WpPG.

Der Emittent führt ein Namensschuldverschreibungsregister, in dem jede vom Emittenten ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibung mit der Seriennummer und für jeden Anleger die Anzahl der von ihm erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie sowie eventuelle Kündigungen und Rückzahlungen fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen vermerkt sind. Außerdem wird für jede ausgegebene nachrangige Namensschuldverschreibung der Name des Anlegers, seine Anschrift sowie seine Kontoverbindung für Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie die Rückzahlung fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen in dem Namensschuldverschreibungsregister aufgeführt.

Die Verbriefung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen erfolgt dadurch, dass jeder Anleger nach der vollständigen Leistung seines Nominalbetrages (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) sowie einmal jährlich einen Auszug aus dem Namensschuldverschreibungsregister mit seinen gespeicherten Daten erhält. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Anschrift, des Namens sowie anderer für die Verwaltung der jeweiligen nachrangigen Namensschuldverschreibung relevanter Daten unverzüglich dem Emittenten anzuzeigen, insbesondere in Bezug auf Angaben gemäß § 3 (2) dieser Anleihebedingungen.

Der Emittent darf Auskünfte zu persönlichen Daten der Anleger ohne Zustimmung der Anleger in dem jeweils erforderlichen Umfang nur Unternehmen der asuco-Unternehmensgruppe und deren Dienstleistern (BONAVIS Treuhand GmbH), dem zuständigen Finanzamt, vorrangigen Kreditgebern des Emittenten oder den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern, Anwälten und Beratern des Emittenten erteilen.

§ 5 Mittelverwendung

Die dem Emittenten mit der Ausgabe der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zufließenden Einnahmen (Nominalbetrag zzgl. Agio) werden wie folgt verwendet:

Nominalbetrag	100,000 %
zzgl. Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR)	3,000 %
zzgl. Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR)	1,000 %
abzgl. Provision für die Vermittlung der Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (inkl. Agio, Zeichnungen ab 20.000 EUR)	8,900 %
abzgl. Provision für die Vermittlung der Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (inkl. Agio, Zeichnungen ab 200.000 EUR)	6,900 %
abzgl. Provision für die Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte	2,724 %
abzgl. Konzeptionsgebühr	0,150 %
abzgl. diverse Kosten (Prospektprüfung, Druckkosten Verkaufsunterlagen, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer etc.)	0,426 %
Substanzbildender Betrag (§ 1 Nr. 19 dieser Anleihebedingungen)	90,800 %

Die Provision für die Vermittlung der Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 in Höhe von 8,9 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 6,9 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) des Nominalbetrages ist mit Zahlung des Nominalbetrages für die erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen durch den Anleger fällig und vom Emittenten an die asuco Vertriebs GmbH zahlbar.

Die Provision für die Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften in Höhe von 3 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) - entspricht voraussichtlich ca. 2,724 % des Nominalbetrages - ist mit Fälligkeit der Kaufpreise für die Investitionen fällig und vom Emittenten an die asuco Komplementär GmbH zahlbar.

Die Konzeptionsgebühr in Höhe von 0,15 % des Nominalbetrages der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ist am Ende des Geschäftsjahres fällig, in dem die nachrangigen Namensschuldverschreibungen erstmals zur Zeichnung angeboten werden und ist vom Emittenten an die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH zahlbar.

Eine etwaig anfallende Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten.

Vorstehende Vergütungen sind in separaten Verträgen mit dem Komplementär (asuco Komplementär GmbH), dem geschäftsführenden Kommanditisten (asuco Geschäftsbesorgungs GmbH) und dem Anbieter (asuco Vertriebs GmbH) vereinbart.

Die diversen Kosten sind geschätzt und können von den ausgewiesenen Beträgen abweichen. Die endgültige tatsächliche Höhe der diversen Kosten und die tatsächliche Höhe des substanzbildenden Betrages werden nach Abschluss der Platzierungsphase ermittelt und dem Anleger im Geschäftsbericht (§ 16 dieser Anleihebedingungen) mitgeteilt.

Der Emittent ist in der Verwendung der Netto-Einnahmen aus der Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 im Rahmen seines Gesellschaftszwecks frei.

§ 6 Laufende Ausgaben des Emittenten

Die folgenden laufenden Ausgaben des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften sind fest vereinbart (§ 1 Nr. 10 dieser Anleihebedingungen):

Komplementär des Emittenten (asuco Komplementär GmbH):

0,5 % der laufenden Einnahmen des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften (§ 1 Nr. 12 dieser Anleihebedingungen) für die Haftung. Eine etwaig anfallende Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten. Die Vergütung ist spätestens zum Ende eines Geschäftsjahres fällig und zahlbar. Angemessene Abschlagszahlungen können entnommen werden.

Provision für die Ankaufsabwicklung der Reinvestitionen des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften in Höhe von 3 % der Anschaffungskosten inklusive Erwerbsnebenkosten. Eine etwaig anfallende Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten. Diese Ausgaben werden aktiviert. Die Vergütung ist mit Fälligkeit der Kaufpreise für die Reinvestitionen fällig und zahlbar.

Geschäftsführender Kommanditist des Emittenten (asuco Geschäftsbesorgungs GmbH):

0,5 % der laufenden Einnahmen des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften (§ 1 Nr. 12 dieser Anleihebedingungen) für die Geschäftsführung. Eine etwaig anfallende Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten. Die Vergütung ist spätestens zum Ende eines Geschäftsjahres fällig und zahlbar. Angemessene Abschlagszahlungen können entnommen werden.

Ausschüttungen an die Gesellschafter des Emittenten, maximal in Höhe der bei diesen jeweils entstehenden Steuerzahlungen aus der Beteiligung am Emittenten, wobei jedes Geschäftsjahr getrennt betrachtet wird und mögliche Steuervorteile eines Gesellschafters aus Verlustzuweisungen in einem Geschäftsjahr nicht zu einer Verringerung des Rechts auf Ausschüttungen bei Steuerbelastungen des Gesellschafters in folgenden Geschäftsjahren führen.

Eine Erhöhung vorstehender Ausgaben während der Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ist ausgeschlossen.

Für die folgenden laufenden Ausgaben des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften wurden noch keine Verträge abgeschlossen bzw. werden von der Finanzverwaltung festgelegt:

Prüfungskosten des Wirtschaftsprüfers, Zinsaufwendungen und Tilgungsleistungen für vorrangiges Fremdkapital (§ 15 dieser Anleihebe-

dingungen), Rechtsberatung, externe Verwaltungskosten wie Bankgebühren etc., nicht abzugsfähige Umsatzsteuer sowie saldierte Steuerzahlungen/-erstattungen des Emittenten und seiner 100%igen Tochtergesellschaften.

§ 7 Laufende Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021

Die folgenden laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind fest vereinbart (§ 1 Nr. 11 dieser Anleihebedingungen).

Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (asuco Treuhand GmbH):

0,25 % p. a. der Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie.

Berichts- und Informationswesen (asuco Geschäftsbesorgungs GmbH):

1,75 % p. a. des Zinstopfes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 28 dieser Anleihebedingungen) vor Abzug der laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie.

Bestandsprovision (Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach)

In einem Jahr, für das der Emittent die Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 verlängert hat, 0,3 % p. a. der zeitanteilig gewichteten Summe der Nominalbeträge der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie. In dieser Vergütung ist eine etwaig anfallende Umsatzsteuer enthalten.

Bei den vorstehenden Vergütungen ist eine etwaig anfallende Umsatzsteuer, sofern nicht anders vereinbart, zusätzlich zu vergüten. Die Vergütungen sind spätestens zum Ende eines Geschäftsjahres fällig und zahlbar. Angemessene Abschlagszahlungen können entnommen werden.

Eine Erhöhung vorstehender Ausgaben während der Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ist ausgeschlossen.

§ 8 Erfolgsabhängige Vergütung bei Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021

Für die Ermittlung der erfolgsabhängigen Vergütung ist der 30.09.2021 als Beginn der Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021, unabhängig vom Zeitpunkt des Erwerbs der nachrangigen Namensschuldverschreibungen durch die Anleger, festgelegt.

Der obere Grenzwert für die erfolgsabhängige Vergütung (§ 1 Nr. 4 dieser Anleihebedingungen) der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 beträgt durchschnittlich 6,0 % p. a., der untere Grenzwert durchschnittlich 3,0 % p. a.

Eine positive erfolgsabhängige Vergütung, die die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH erhält, entsteht in Höhe von 15 % des den oberen Grenzwert übersteigenden durchschnittlichen Prozentsatzes.

Eine negative erfolgsabhängige Vergütung, die die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH erstatten muss, entsteht in Höhe von 15 % des den unteren Grenzwert unterschreitenden durchschnittlichen Prozentsatzes.

Der maximale Erstattungsbetrag, der sich per Saldo aus positiven und negativen erfolgsabhängigen Vergütungen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller am Ende eines Geschäftsjahres fälligen Serien ergibt, ist auf 2 % des Zinstopfes der nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien (§ 1 Nr. 28 dieser Anleihebedingungen) des jeweiligen Geschäftsjahres vor Abzug der laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien (§ 1 Nr. 11 dieser Anleihebedingungen) begrenzt.

Eine positive erfolgsabhängige Vergütung, die die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach erhält, entsteht in Höhe von 15 % des den oberen Grenzwert übersteigenden durchschnittlichen Prozentsatzes.

Eine etwaig anfallende Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten. Bei der erfolgsabhängigen Vergütung der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach ist eine etwaig anfallende Umsatzsteuer enthalten. Die Vergütung bzw. die Rückerstattung ist mit Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 12 dieser Anleihebedingungen) fällig.

§ 9 Verzinsung

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten und nach Identifikation nach dem Geldwäschegesetz gemäß den Bedingungen des Zeichnungsscheins (einschließlich), bis zu dem Tag, welcher der Fälligkeit durch Laufzeitende oder vorzeitige Kündigung vorausgeht (einschließlich), zu verzinsen.

Die Verzinsung besteht aus der Verzinsung der Nominalbeträge der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 mit dem variablen Zinssatz gemäß § 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen und dem variablen Zusatzzinssatz gemäß § 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen.

Der Zinstopf der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (§ 1 Nr. 28 dieser Anleihebedingungen) stellt hierbei die Obergrenze dar, bis zu der Zins- und Zusatzzinszahlungen für das jeweilige Geschäftsjahr fällig werden. Übersteigt der Zinssatz des Zinstopfes der nachrangigen Namensschuld-

verschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (§ 1 Nr. 26 dieser Anleihebedingungen) den Schwellenwert für die Zinsen, ist die Differenz bis zur Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie in voller Höhe zum Aufbau einer Rückzahlungsreserve gemäß § 1 Nr. 17 dieser Anleihebedingungen zu verwenden. Der Zinstopf der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 (§ 1 Nr. 28 dieser Anleihebedingungen) wird daher in der nachfolgend festgelegten Reihenfolge verwendet: Zinsen (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen), Aufbau einer Rückzahlungsreserve (§ 1 Nr. 17 dieser Anleihebedingungen) und bei Fälligkeit Zusatzzinsen (§ 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen).

Bei Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 reduziert bzw. erhöht sich die letzte Zins- (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) bzw. Zusatzzinszahlung (§ 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen) um die erfolgsabhängige Vergütung (§ 1 Nr. 4 dieser Anleihebedingungen). Eine weitere Reduzierung kann aufgrund § 12 dieser Anleihebedingungen erfolgen.

Die Zinsberechnung erfolgt auf Basis der 30/360-Methode.

Der Schwellenwert für den Zinssatz gemäß § 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen beträgt 4,5 % p. a.

Der weitere Schwellenwert für den Zusatzzinssatz gemäß § 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen beträgt 5,5 % p. a.

Die Anleger erhalten den variablen Zinssatz (§ 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen) und den variablen Zusatzzinssatz (§ 1 Nr. 29 dieser Anleihebedingungen) im Jahr der Zeichnung bezogen auf den Nominalbetrag zeitanteilig.

§ 10 Fälligkeit und Auszahlung der Zinsbeträge, Zahlstelle

Die gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen für ein Geschäftsjahr (§ 1 Nr. 7 dieser Anleihebedingungen) ermittelten Zinsen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden – vorbehaltlich der Regelungen in § 11 und § 13 dieser Anleihebedingungen – nachschüssig am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres fällig. Die gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen ermittelten Zusatzzinsen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden – vorbehaltlich der Regelungen in § 11 und § 13 dieser Anleihebedingungen – nachschüssig am 10.01. des auf die Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 folgenden Jahres fällig. Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den nächsten, dem Fälligkeitstag folgenden Bankarbeitstag am Sitz des Emittenten. Die Geltendmachung eines aufgrund der Verschiebung der Zahlung entstandenen Verzugsschadens ist ausgeschlossen.

Auszahlungen erfolgen durch den Emittenten auf die im Namensschuldverschreibungsregister am Auszahlungstag hinterlegte Kontoverbindung des Anlegers (§ 4 dieser Anleihebedingungen). Im Falle einer Abtretung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen (§ 14 dieser Anleihebedingungen) wird keine Abgrenzung der Zinsen durch den Emittenten vorgenommen.

Für den Fall, dass der Emittent verpflichtet wird, von einem nach diesen Anleihebedingungen an einen im Namensschuldverschreibungsregister eingetragenen Anleger zu zahlenden Betrag Steuern, Abgaben oder ähnliche Belastungen abzuziehen oder einzubehalten, erhöht sich der vom Emittenten an den Anleger zu zahlende Betrag nicht.

Der Emittent ist berechtigt, alle auf die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zu zahlenden Beträge, auf die Anleger keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht am Sitz des Emittenten zu hinterlegen. Soweit der Emittent auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche aus den nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie gegen den Emittenten.

§ 11 Verzinsungsvorbehalt und Nachzahlungsanspruch

Der jährliche Verzinsungsanspruch wird nur so weit fällig, wie die Liquidität des Emittenten zur Bedienung der Verzinsungsansprüche der vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte ausreicht.

Reicht die Liquidität des Emittenten für die Verzinsung nicht oder nicht vollständig aus, tritt die Fälligkeit des Verzinsungsanspruchs nicht ein. Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Verzinsungsansprüche gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen besteht jedoch - unter Berücksichtigung des Nachrangs gemäß § 17 dieser Anleihebedingungen - in den folgenden Geschäftsjahren ein Nachzahlungsanspruch. Der Nachzahlungsanspruch kann durch den Emittenten jederzeit erfüllt werden. Voraussetzung für die Erfüllung des Nachzahlungsanspruchs ist, dass der Emittent

- während der Dauer eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten sowie bei Auflösung des Emittenten sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme von anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 dieser Anleihebedingungen sowie gleichrangiger Gläubiger i. S. d. § 1 Nr. 8 dieser Anleihebedingungen) bereits bedient hat,
- außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten durch die teilweise oder vollständige Befriedigung des Nachzahlungsanspruchs nicht zahlungsunfähig i. S. d. § 17 InsO, drohend zahlungsunfähig i. S. d. § 18 InsO oder überschuldet i. S. d. § 19 InsO wird und insofern die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre keine Anwendung findet,
- außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten die Bedienung des Nachzahlungsanspruchs nachrangig nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme von anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 dieser Anleihebedingungen) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) aus sonstigem freien Vermögen leistet.

Ein Verzinsungsanspruch für nicht ausgezahlte Zinsen besteht nicht.

§ 12 Laufzeit und Rückzahlung fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 haben vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung gemäß § 13 dieser Anleihebedingungen eine Laufzeit bis zum 30.09.2028 (einschließlich).

Der Emittent räumt dem Anleger die Option ein, die Laufzeit sämtlicher von ihm erworbener nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ohne Angabe von Gründen einheitlich bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder bis zum 30.09.2040 (einschließlich) zu verlängern. Die Ausübung dieser Verlängerungsoption muss der Anleger gegenüber dem Emittenten spätestens bis zum 31.03.2027 in schriftlicher Form aussprechen. Der Emittent wird den Anleger auf die Frist zur Ausübung der Verlängerungsoption rechtzeitig hinweisen. Übt der Anleger die Verlängerungsoption aus, entfallen die automatische Verlängerung der Laufzeit gemäß nachstehendem Absatz 3 sowie die Verlängerungsoptionen des Emittenten gemäß nachstehendem Absatz 4.

Die Laufzeit jeder einzelnen nachrangigen Namensschuldverschreibung der Serie ZweitmarktZins 21-2021 verlängert sich unabhängig von den nachstehenden Verlängerungsoptionen zwingend um jeweils ein Jahr, wenn der NAV der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie (§ 1 Nr. 15 dieser Anleihebedingungen) zum dem Laufzeitende vorausgehenden Geschäftsjahresende geringer als 105 % des Nominalbetrages ist. Eine solche Verlängerung muss der Emittent in schriftlicher Form dem im Namensschuldverschreibungsregister eingetragenen Anleger bis zum 31.01. des jeweiligen Folgejahres mitteilen. Verlängerungen der Laufzeit gemäß vorstehender Regelung werden auf nachstehende Verlängerungsoptionen nicht angerechnet.

Der Emittent ist jederzeit und ohne Angabe von Gründen berechtigt, die Laufzeit jeder einzelnen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 um 2 x 1 Jahr und anschließend um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Für den Fall, dass die Laufzeit nur bei einzelnen nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 verlängert wird, hat dies dergestalt zu erfolgen, dass der Emittent durch Beschluss der geschäftsführenden Gesellschafter nach freiem Ermessen eine Obergrenze der Anzahl der von einem Anleger gehaltenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie festlegt. Hält ein Anleger eine die Obergrenze übersteigende Anzahl von nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie, wird deren Laufzeit nicht verlängert.

Die Ausübung der jeweiligen Verlängerungsoption muss der Emittent mindestens 6 Monate vor Ende der Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 in schriftlicher Form gegenüber dem im Namensschuldverschreibungsregister eingetragenen Anleger aussprechen.

Für den Fall, dass der Emittent nach der Ausübung der zwei einjährigen Verlängerungsoptionen eine oder mehrere der 8 einjährigen Verlängerungsoptionen ausübt, hat der Anleger jeweils ein Widerspruchsrecht. Dieses Widerspruchsrecht ist vom Anleger innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt der Ausübung der Verlängerungsoption in schriftlicher Form gegenüber dem Emittenten auszusprechen. Widerspricht der Anleger einer der 8 weiteren Verlängerungsoptionen des Emittenten, endet die Laufzeit ohne eine weitere Verlängerung zum 30.09. des jeweiligen Jahres (Geschäftsjahresende gemäß § 1 Nr. 7 dieser Anleihebedingungen). Bei Widerspruch gegen die Ausübung der 1., der 2., der 3., der 4., der 5., der 6., der 7. oder der 8. Verlängerungsoption reduziert sich der bei Fälligkeit zahlbare Zins bzw. Zusatzzins für das letzte Geschäftsjahr um 4 %, 3,5 %, 3 %, 2,5 %, 2 %, 1,5 %, 1 % bzw. 0,5 %, jeweils in % des Nominalbetrages der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021, deren Laufzeit nicht verlängert wurde.

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 sind - unter Berücksichtigung des Nachrangs gemäß § 17 dieser Anleihebedingungen - vom Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende (durch Zeitablauf oder vorzeitige Kündigung) folgenden Jahres in einer Summe zum Nominalbetrag auf die im Namensschuldverschreibungsregister am Auszahlungstag hinterlegte Kontoverbindung des Anlegers zurückzuzahlen. Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den nächsten, dem Fälligkeitstag folgenden Bankarbeitstag am Sitz des Emittenten. Mit der Rückzahlung des Nominalbetrages muss auch die Auszahlung der noch nicht ausbezahlten Zinsen und Zusatzzinsen gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen erfolgen.

Voraussetzung für die Erfüllung des Rückzahlungsanspruchs ist, dass der Emittent

- während der Dauer eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten sowie bei Auflösung des Emittenten sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme von anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 dieser Anleihebedingungen sowie gleichrangiger Gläubiger i. S. d. § 1 Nr. 8 dieser Anleihebedingungen) bereits bedient hat,
- außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten durch die teilweise oder vollständige Befriedigung des Rückzahlungsanspruchs nicht zahlungsunfähig i. S. d. § 17 InsO, drohend zahlungsunfähig i. S. d. § 18 InsO oder überschuldet i. S. d. § 19 InsO wird und insofern die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre keine Anwendung findet,
- außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten die Bedienung des Rückzahlungsanspruchs nachrangig nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme von anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 dieser Anleihebedingungen) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) aus sonstigem freien Vermögen leistet.

Sofern die Liquidität des Emittenten am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres nach vollständiger Erfüllung der Verzinsungsansprüche sämtlicher Gläubiger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 nicht ausreicht, um die Rückzahlungsansprüche sämtlicher Gläubiger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zu erfüllen, muss die Rückzahlung für alle nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 im gleichen Verhältnis erfolgen.

§ 13 Kündigung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Der Emittent ist berechtigt, jede einzelne der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 vorzeitig zu kündigen, erstmals zum 30.09.2024. Sollten die Voraussetzungen des § 3 (2) dieser Anleihebedingungen nachträglich eintreten, hat der Emittent ein Sonderkündigungsrecht, frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

Für den Fall, dass die Kündigung nur bei einzelnen nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 erfolgt, hat dies dergestalt zu erfolgen, dass der Emittent durch Beschluss der geschäftsführenden Gesellschafter nach freiem Ermessen eine Obergrenze der maximalen Anzahl der von einem Anleger gehaltenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie festlegt. Hält ein Anleger eine die Obergrenze übersteigende Anzahl von nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie, werden diese vorzeitig gekündigt.

Für den Fall, dass der Anleger seine Verlängerungsoption gemäß § 12 (2) dieser Anleihebedingungen ausübt, ist der Emittent berechtigt, beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder zum 30.09.2031 jährlich jeweils 10 % des Nominalkapitals der von diesem Anleger insgesamt erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen entsprechend der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger vorzeitig zu kündigen.

Die Kündigung kann während der Laufzeit jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres zum Nominalbetrag erfolgen. Eine derartige Kündigung muss der Emittent mindestens 6 Monate vor dem Ende des Geschäftsjahres, in dem die Laufzeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 vorzeitig enden soll, gegenüber dem im Namensschuldverschreibungsregister eingetragenen Anleger in schriftlicher Form aussprechen. Die Rückzahlung der gekündigten nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 erfolgt auch im Falle einer vorzeitigen Kündigung gemäß § 12 (8) bis (10) dieser Anleihebedingungen.

§ 14 Übertragung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden durch Abtretung der Rechte und Pflichten vom Anleger an einen Dritten rechtsgeschäftlich oder durch Gesamtrechtsnachfolge im Todesfall übertragen. Eine Übertragung einer einzelnen Namensschuldverschreibung dieser Serie ist nicht zulässig. Der Anleger kann nur zehn Namensschuldverschreibungen bzw. ein Vielfaches davon gesammelt übertragen. Im Falle einer linearen Verteilung der Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen auf zehn Raten gemäß § 12 (2) i. V. m. § 13 (3) dieser Anleihebedingungen kann der Anleger nach Zahlung der ersten Rate nur noch sämtliche von ihm gehaltenen Namensschuldverschreibungen im Ganzen übertragen.

Die rechtsgeschäftliche Abtretung kann nur zum 30.09. eines jeden Jahres rechtlich wirksam erfolgen.

Die Abtretung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 wird nur rechtlich wirksam, wenn die Abtretung dem Emittenten angezeigt wird, der neue Anleger ausdrücklich diese Anleihebedingungen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie und des Zeichnungsscheins anerkennt und dem Emittenten die notwendigen Angaben für die Eintragung in das Namensschuldverschreibungsregister unverzüglich schriftlich anzeigt. Die von beiden Parteien unterschriebene Abtretungsvereinbarung muss dem Emittenten in Kopie vorgelegt werden.

Der Emittent ist berechtigt, für die Bearbeitung der Abtretung eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 1 % des Nominalbetrages sämtlicher vom Anleger abgetretenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen, mindestens 100 EUR und maximal 250 EUR, jeweils zzgl. Umsatzsteuer, von dem neuen Anleger zu verlangen.

Im Todesfall gehen die nachrangigen Namensschuldverschreibungen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den Alleinerben oder die Erbengemeinschaft über. Im Falle eines Alleinerben tritt dieser mit allen Rechten und Pflichten aus diesen Anleihebedingungen in die Rechtsstellung eines Anlegers ein. Im Falle einer Erbengemeinschaft tritt diese mit allen Rechten und Pflichten aus diesen Anleihebedingungen in die Rechtsstellung eines Anlegers ein. Bei Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft müssen die Regelungen zur rechtsgeschäftlichen Übertragung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen beachtet werden. Im Falle eines Vermächtnisses sind der Erbe bzw. die Erbengemeinschaft verpflichtet, die nachrangigen Namensschuldverschreibungen rechtsgeschäftlich an den Vermächtnisnehmer zu übertragen.

Die Erben und Vermächtnisnehmer haben einen Erbschein oder solche Unterlagen, die der Emittent nach pflichtgemäßen Ermessen zum Nachweis der Erbfolge, insbesondere gemäß § 12 (1) Satz 3 HGB i. V. m. § 35 GBO, als ausreichend erachtet, im Original, in öffentlich beglaubigter Ausfertigung oder in öffentlich beglaubigter Abschrift vorzulegen. Werden ausländische Urkunden zum Nachweis der Erbfolge, des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist der Emittent berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf diese ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten im Hinblick auf die Rechtsfolgen der vorgelegten Urkunden einzuholen. Absatz 4 gilt für Erbfälle entsprechend.

§ 15 Bestandsschutz und weitere Kapitalmaßnahmen

Der Bestand der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 wird weder durch Verschmelzung noch durch Umwandlung noch durch Bestandsübertragung des Emittenten berührt.

Sofern der Emittent zukünftig nachrangige Namensschuldverschreibungen (§ 1 Nr. 13 dieser Anleihebedingungen) oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte (§ 1 Nr. 21 dieser Anleihebedingungen) begibt, ist er verpflichtet, alle zukünftig begebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen oder vergleichbare Fremdkapitalprodukte zu Anleihebedingungen auszugeben, die mit diesen Anleihebedingungen in der Struktur übereinstimmen und die den gleichen Rang der zukünftigen Anleger mit den Anlegern der vorliegenden nachrangigen Namensschuldverschreibungen gewährleisten.

Abweichungen der Anleihebedingungen sind zulässig bei dem Emissionsvolumen und der Stückelung gemäß § 2 dieser Anleihebedingungen, der Gebührenstruktur gemäß § 5 dieser Anleihebedingungen (Begrenzung der Vergütungen auf insgesamt 1,5 % des Nominalbetrages der ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie pro Jahr der vereinbarten Laufzeit) und § 7 dieser Anleihebedingungen, der Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung gemäß § 8 dieser Anleihebedingungen, der Höhe der Verzinsung gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen (Zinssatz der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie gemäß § 1 Nr. 25 dieser Anleihebedingungen maximal 6 %), der Fälligkeit und Auszahlung der Zinsbeträge gemäß § 10 dieser Anleihebedingungen, der Laufzeit und Rückzahlung gemäß § 12 dieser Anleihebedingungen, der Kündigung gemäß § 13 dieser Anleihebedingungen, der Übertragung gemäß § 14 dieser Anleihebedingungen und dem Informationsrecht gemäß § 16 dieser Anleihebedingungen.

Der Emittent ist berechtigt, zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Erfüllung der Verzinsungs- und Rückzahlungsansprüche gemäß der §§ 9, 12 und 13 dieser Anleihebedingungen bei Fälligkeit der nachrangigen Namensschuldverschreibungen einer Serie Fremdkapital aufzunehmen, das im Rang den Ansprüchen der vom Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen aller Serien vorgeht, sofern die dem Emittenten zur Verfügung stehende Liquidität abzgl. einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Bedienung der Ansprüche aus den nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 bei Fälligkeit nicht ausreicht. Das Fremdkapital, das zur Erfüllung der Verzinsungs- und Rückzahlungsansprüche gemäß der §§ 9, 12 und 13 dieser Anleihebedingungen aufgenommen wurde, ist in den Folgejahren um mindestens 20 % p. a. des ursprünglichen Betrages zu tilgen. Die Aufnahme von anderem langfristigen Fremdkapital durch den Emittenten, das im Rang den Ansprüchen aus den nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 vorgeht, ist unzulässig.

§ 16 Abgrenzung von Gesellschafts- sowie Informationsrechten

Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 gewähren keine Mitgliedsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimm- oder sonstige Kontrollrechte in der Gesellschafterversammlung des Emittenten und auch keine Rechte auf eine gesellschaftsrechtlich anteilige Beteiligung am Ergebnis des Emittenten.

Die Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 werden einmal jährlich über die Entwicklung des Emittenten durch Übersendung einer Abschrift des Jahresberichtes (u. a. geprüfter Jahresabschluss und Lagebericht) gemäß § 23 VermAnlG einschließlich einer Bestandsanalyse der Anlageobjekte des Emittenten sowie einer Liquiditätsvorschau informiert (Geschäftsbericht). Darüber hinaus wird der Emittent mindestens alle drei Jahre eine Informationsveranstaltung durchführen.

Der Emittent verpflichtet sich, den Jahresabschluss sowie die Berechnung der Verzinsung gemäß § 9 dieser Anleihebedingungen durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen.

§ 17 Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt), Liquidationserlös

Der im Namensschuldverschreibungsregister eingetragene Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 tritt hiermit gemäß § 39 (2) InsO im Falle einer Insolvenz des Emittenten mit seinen Ansprüchen auf Rückzahlung (§ 12 dieser Anleihebedingungen) und Verzinsung (§§ 9 und 11 dieser Anleihebedingungen) aus den nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie in Höhe der jeweils aktuellen Valutierung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen dieser Serie einschließlich etwaiger Kosten und Zinsen (im Folgenden „Nachrangforderung“ genannt) im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten i. S. d. § 39 (1) Nr. 5 InsO (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 dieser Anleihebedingungen und gleichrangigen Gläubigern i. S. d. § 1 Nr. 8 dieser Anleihebedingungen) zurück (**Nachrang**). Im Falle einer Insolvenz des Emittenten kann die Nachrangforderung auch nicht vor, sondern nur gleichrangig mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter des Emittenten verlangt werden.

Der im Namensschuldverschreibungsregister eingetragene Anleger der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 verpflichtet sich zudem, seine Nachrangforderung solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderung zu einer Zahlungsunfähigkeit i. S. d. § 17 InsO, einer drohenden Zahlungsunfähigkeit i. S. d. § 18 InsO oder einer Überschuldung des Emittenten i. S. d. § 19 InsO in seiner in diesem Zeitpunkt geltenden Fassung führen würde. Die Geltendmachung der Nachrangforderung ist daher solange und soweit ausgeschlossen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten herbeifüh-

ren würde. Die Geltendmachung der Nachrangforderung ist zudem solange und soweit ausgeschlossen, wie im Zeitpunkt der teilweisen oder vollständigen Befriedigung dieser Forderung ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten – unabhängig von einer Befriedigung der Nachrangforderung des Anlegers – ohnehin bereits gegeben ist. Wenn also der Emittent bereits zum Zeitpunkt des Leistungsverlangens oder auch gerade durch das Leistungsverlangen des Anlegers zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, kann die Nachrangforderung des Anlegers in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein (**vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**).

Die Nachrangforderung kann außerhalb eines Insolvenzverfahrens nur nachrangig, und zwar nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 dieser Anleihebedingungen) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) aus sonstigem freien Vermögen geltend gemacht werden.

Der Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (**qualifizierter Rangrücktritt**) hat für den Anleger zur Folge, dass die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 Merkmale einer unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion aufweisen, ohne dass der Anleger die Realisierung dieses Haftungsrisikos mangels Mitwirkungs- und Kontrollrechten beeinflussen kann. Der vom Anleger überlassene Nominalbetrag (§ 1 Nr. 16 dieser Anleihebedingungen) zzgl. Agio (§ 1 Nr. 1 dieser Anleihebedingungen) wird daher zu wirtschaftlichem Eigenkapital des Emittenten und dient den vorrangigen Gläubigern des Emittenten als Haftungsgegenstand. Der Erwerb von nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 geht daher mit einem unternehmerischen Geschäftsrisiko einher, das über das ohnehin bestehende allgemeine Insolvenzausfallrisiko des Emittenten hinausgeht.

Der im Namensschuldverschreibungsregister eingetragene Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf Ansprüche auf Zinsen, Zusatzzinsen und Kosten sowie die Rückzahlung fälliger nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021. Das bedeutet, dass diese Ansprüche des Anlegers auch dann bestehen bleiben, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt die Befriedigung zu einem gegebenen Zeitpunkt nicht zulassen sollte.

Der qualifizierte Rangrücktritt gilt auch im Falle der Auflösung des Emittenten. Die nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 begründen keinen Anspruch auf Teilnahme am Liquidationserlös im Falle der Auflösung des Emittenten.

§ 18 Schlussbestimmungen

Diese Anleihebedingungen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 einschließlich der Bedingungen des Zeichnungsscheins sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Erfüllungsort ist der Sitz des Emittenten. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Anleihebedingungen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 ist München.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Anleihebedingungen der nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie des Zeichnungsscheins ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Anleihebedingungen zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Deisenhofen, 19.07.2021

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

vertreten durch die asuco Komplementär GmbH (Komplementär), diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Robert List, Dietmar Schloz und Paul Schloz

Ausübung des Kündigungsrechts des Emittenten für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen

Hiermit übt der Emittenten für die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 das gemäß § 13 (3) der Anleihebedingungen bestehende Kündigungsrecht aus.

Damit verkürzt sich die Laufzeit vorbehaltlich des in § 12 (1) geregelten Kündigungsrecht beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder 30.09.2031 für jährlich jeweils 10 % der von einem Anleger erworbenen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 in Abhängigkeit von der Ausübung der Verlängerungsoption gemäß § 12 (2) der Anleihebedingungen durch den Anleger.

Deisenhofen, 19.07.2021

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

vertreten durch die asuco Komplementär GmbH (Komplementär), diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Robert List, Dietmar Schloz und Paul Schloz

Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins

Die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten, die asuco pro GmbH und die asuco Zweite pro GmbH, (nachfolgend „100%ige Tochtergesellschaften“) bieten den Rückkauf von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sowie Immobilien-ZweitmarktZins in Höhe von insgesamt bis zu jährlich 3 % der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien zu einem Kaufpreis in Höhe von 95 % des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie (§ 1 Nr. 15 der Anleihebedingungen auf den Seiten 170 f.), der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ermittelt wurde, maximal jedoch zum Nominalbetrag an. Voraussetzung hierfür ist, dass der Anleger (Gläubiger) das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat, arbeitslos ist, einen gesetzlichen oder privaten Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit hat oder Insolvenz angemeldet hat (nachfolgend „Sondersituation“ genannt). Der Kaufpreis reduziert sich auf 90 % des Net Asset Value (NAV) der Namensschuldverschreibungen der jeweiligen Serie (§ 1 Nr. 15 der Anleihebedingungen auf den Seiten 170 f.), der zum jeweils vorangegangenen Geschäftsjahresende ermittelt wurde, maximal jedoch auf den Nominalbetrag, unter der Voraussetzung, dass der Anleger (Gläubiger) das 70. Lebensjahr, nicht jedoch das 80. Lebensjahr abgeschlossen hat. Somit stellt auch der Abschluss des 70. Lebensjahres eine „Sondersituation“ dar.

Der Rückkauf kann frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten erfolgen und die Sondersituation ist den 100%igen Tochtergesellschaften schriftlich anzuzeigen und mit geeigneten Unterlagen zu belegen (z. B. Personalausweiskopie, Arbeitslosenbescheinigung des Arbeitsamtes, Insolvenzantrag nach § 13 (1) Satz 1 InsO etc.). Die Kaufpreiszahlung erfolgt spätestens 8 Wochen nach Eingang der Anzeige und Anerkennung der Sondersituation durch eine der 100%igen Tochtergesellschaften, frühestens jedoch zum 11. Januar des auf die Ermittlung des NAV folgenden Jahres und bei Nichtüberschreitung der jährlichen 3 %-Grenze. Welche der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten die Namensschuldverschreibung bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes durch den Anleger (Gläubiger) erwirbt, steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Hierbei handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die keiner grundsätzlich festgeschriebenen Ankaufspolitik unterliegt und in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt getroffen wird.

Die Anzeigen des Eintretens einer Sondersituation sowie der Absicht, das Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften wahrzunehmen, werden nach zeitlichem Eingang bei den 100%igen Tochtergesellschaften berücksichtigt. Bei Überschreitung der jährlichen 3 %-Grenze werden die nicht berücksichtigten Anzeigen einer Sondersituation im folgenden Geschäftsjahr bevorrechtigt gemäß dem zeitlichen Eingang bei den 100%igen Tochtergesellschaften berücksichtigt.

Für die Übertragung der Namensschuldverschreibungen gelten die Regelungen von § 14 der Anleihebedingungen. Während die Kaufpreiszahlung durch eine der 100%igen Tochtergesellschaften grundsätzlich während eines Geschäftsjahres erfolgen kann, erfolgt die rechtsgeschäftliche Abtretung und damit die Umschreibung im Namensschuldverschreibungsregister jeweils zum auf die Kaufpreiszahlung folgenden 30.09. Der Anleger (Gläubiger) wird daher bis zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die Kaufpreiszahlung erfolgt, im Namensschuldverschreibungsregister als Anleger (Gläubiger) aufgeführt. Die 100%igen Tochtergesellschaften übernehmen durch den Ankauf der Namensschuldverschreibung die Rechtsstellung des Anlegers (Gläubigers) und treten insofern in das bestehende Schuldverhältnis mit dem Emittenten ein.

Der Anleger (Gläubiger) erhält aufgrund von § 10 (2) Satz 1 i. V. m. § 14 (2) der Anleihebedingungen (siehe Seiten 177 und 179) für das Geschäftsjahr, in dem das Rückkaufangebot durch eine der 100%igen Tochtergesellschaften wahrgenommen wird, keine Zinsen sowie Zusatzzinsen.

Der im Namensschuldverschreibungsregister eingetragene Anleger (Gläubiger) tritt gemäß § 39 (2) InsO im Falle einer Insolvenz der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft mit seinem Anspruch auf Kaufpreiszahlung einschließlich etwaiger Kosten (im Folgenden „Nachrangforderung" genannt) im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft i. S. d. § 39 (1) Nr. 5 InsO (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 der Anleihebedingungen und gleichrangigen Gläubigern i. S. d. § 1 Nr. 8 der Anleihebedingungen) zurück (Nachrang). Im Falle einer Insolvenz der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft kann die Nachrangforderung auch nicht vor, sondern nur gleichrangig mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft, d. h. dem Emittenten, verlangt werden.

Der im Namensschuldverschreibungsregister eingetragene Anleger (Gläubiger) verpflichtet sich zudem, seine Nachrangforderung solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderung zu einer Zahlungsunfähigkeit i. S. d. § 17 InsO, einer drohenden Zahlungsunfähigkeit i. S. d. § 18 InsO oder einer Überschuldung der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft i. S d. § 19 InsO in seiner in diesem Zeitpunkt geltenden Fassung führen würde. Die Geltendmachung der Nachrangforderung ist daher solange und soweit ausgeschlossen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft herbeiführen würde. Die Geltendmachung der Nachrangforderung ist zudem solange und soweit ausgeschlossen, wie im Zeitpunkt der teilweisen oder vollständigen Befriedigung dieser Forderung ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft – unabhängig von einer Befriedigung der Nachrangforderung des Anlegers (Gläubigers) – ohnehin bereits gegeben ist. Wenn also die jeweilige 100%ige Tochtergesellschaft bereits zum Zeitpunkt des Leistungsverlangens oder auch gerade durch das Leistungsverlangen des Anlegers (Gläubigers) zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, kann die Nachrangforderung des Anlegers (Gläubigers) in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

Die Nachrangforderung kann außerhalb eines Insolvenzverfahrens nur nachrangig, und zwar nach Befriedigung aller anderen Gläubiger der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern i. S. d. § 1 Nr. 2 der Anleihebedingungen) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) aus sonstigem freien Vermögen geltend gemacht werden.

Der im Namensschuldverschreibungsregister eingetragene Anleger (Gläubiger) erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf die Kaufpreiszahlung. Das bedeutet, dass der Anspruch des Anlegers (Gläubigers) auf Kaufpreiszahlung auch dann bestehen bleibt, wenn und soweit der Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt) die Befriedigung zu einem gegebenen Zeitpunkt nicht zulassen sollte.

Der qualifizierte Rangrücktritt gilt auch im Falle der Auflösung der jeweiligen 100%igen Tochtergesellschaft.

Die Erfüllung der Kaufpreisansprüche der Anleger (Gläubiger) wird von den 100%igen Tochtergesellschaften durch Erhöhung eines variablen Gesellschafterdarlehens des Emittenten finanziert. Die Erhöhung des variablen Gesellschafterdarlehens des Emittenten erfolgt mit Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie Zweitmarkt-Zins 21-2021 sowie aller weiteren bereits platzierten bzw. zukünftig zu platzierenden Serien. Der sich aus den laufenden Einnahmen des Emittenten (§ 1 Nr. 12 der Anleihebedingungen auf Seite 169) nach Abzug der laufenden Ausgaben des Emittenten (§ 1 Nr. 10 der Anleihebedingungen auf Seite 169) sowie der laufenden Ausgaben des Emittenten für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen aller Serien (§ 1 Nr. 11 der Anleihebedingungen auf Seite 169) ergebende und für Zins- und Zusatzzinszahlungen vorgesehene Liquiditätsüberschuss des Emittenten darf für die Erhöhung des variablen Gesellschafterdarlehens nicht verwendet werden.

Da die Netto-Einnahmen des Emittenten aus der Emission der einzelnen Serien, die zur Erhöhung des variablen Gesellschafterdarlehens des Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften verwendet werden, nicht getrennt verwaltet werden, können den einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen nur betragsmäßige, quotale Anteile an den von den 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten erworbenen, durch den Emittenten ausgegebenen Namensschuldverschreibungen zugeordnet werden.

Gesellschaftsvertrag des Emittenten

I. Firma, Sitz, Gesellschaftszweck

§ 1 Firma, Sitz

(1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft und führt die Firma asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG.

(2) Sitz der Gesellschaft ist Oberhaching.

§ 2 Gesellschaftszweck

(1) Zweck der Gesellschaft ist der durch Eigenkapital sowie durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten unter Beachtung von Investitionskriterien finanzierte mittelbare oder unmittelbare i. d. R. am Zweitmarkt oder durch die Teilnahme an Kapitalerhöhungen erfolgende Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und sonstigen Gesellschaften (nachfolgend „Zielfonds“ genannt), die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie der mittelbare Ankauf von durch die Gesellschaft ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (nachfolgend insgesamt „Anlageobjekte“ genannt) zum Zwecke der Gewinnerzielung.

Die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital ist nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag, einschließlich der Zahlung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Zinsen und Zusatzzinsen, erlaubt.

(2) Die Gesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

II. Gesellschafter, Kapitalerhöhung

§ 3 Gesellschafter

(1) Komplementär (persönlich haftender Gesellschafter) ist: asuco Komplementär GmbH, Oberhaching.

Der Komplementär leistet keinen Kapitalanteil und ist nicht am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

(2) Geschäftsführender Kommanditist ist die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH, Oberhaching, mit einem Kapitalanteil von 1.000 EUR.

(3) Weitere Kommanditisten sind:

a) Dietmar Schloz mit einem Kapitalanteil von 12.000 EUR.
b) Paul Schloz mit einem Kapitalanteil von 12.000 EUR.

§ 4 Aufnahme weiterer Gesellschafter, Vollmachten

(1) Die Aufnahme weiterer Gesellschafter ist ausgeschlossen.

(2) Die Kapitalanteile der Gesellschafter sind fest. Sie bilden zusammen das Festkapital der Gesellschaft.

(3) Die für den Kommanditisten in das Handelsregister einzutragende Haftsumme (Hafteinlage) wird auf 1 % seiner Pflichteinlage (Kapitalanteil) festgesetzt.

(4) Die Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsbeschränkungen.

(5) Alle Kommanditisten haben dem Komplementär eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte und nach deutschem Recht anerkannte Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den Komplementär zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, zu denen ein Kommanditist zur Mitwirkung verpflichtet ist. Eine entsprechende Verpflichtung trifft den Sonderrechtsnachfolger an einem Kommanditanteil. Die hiermit zusammenhängenden Kosten trägt die Gesellschaft.

III. Gesellschafterkonten, Erbringung der Kapitaleinlagen, Ausschluss der Nachschusspflicht

§ 5 Gesellschafterkonten

(1) Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

a) Der Kapitalanteil des Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Kapitalkonto I ist unveränderlich.
b) Ausschüttungen und sonstige Entnahmen sowie sonstige Einlagen werden auf dem Kapitalkonto II verbucht.
c) Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto III gebucht.

(2) Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.

(3) Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.

§ 6 Erbringung der Kapitaleinlagen

Kapitaleinlagen werden durch Barleistung in Höhe des von der Gesellschaft eingeforderten Betrages erbracht.

§ 7 Ausschluss der Nachschusspflicht

Der Kommanditist ist über den vereinbarten und eingeforderten Kapitalanteil hinaus zu keinen Nachschüssen oder sonstigen Zahlungen verpflichtet. Dies gilt auch, sofern der Kommanditist Ausschüttungen aus der Gesellschaft erhalten hat, die nicht durch Gewinne gedeckt sind. Die Haftung nach den gesetzlichen Regelungen, insbesondere nach § 171 ff. HGB, bleibt jedoch unberührt.

IV. Geschäftsführung, Kontrollrechte, Haftung, zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 8 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist (im Vertrag „die geschäftsführenden Gesellschafter" genannt) sind zur Geschäftsführung der Gesellschaft einzeln berechtigt und verpflichtet.

Die geschäftsführenden Gesellschafter sind vom Verbot des Insichgeschäfts gemäß § 181 BGB befreit.

(2) Bei der Investition in Anlageobjekte sind die folgenden Investitionskriterien zu beachten:

a) Mittelbare oder unmittelbare Investitionen überwiegend in inländische Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten und / oder mit hohem Vermietungsstand.
b) Rechtsform der Zielfonds Kommanditgesellschaft, geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, GmbH & Co. KG, stille Gesellschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts (mit Haftungsbegrenzung bei der Fremdfinanzierung).
c) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den bei der jeweiligen Ankaufsentscheidung berücksichtigten Unterlagen. Bei anderen Einkunftsarten muss der Erwerb mittelbar über eine Kapitalgesellschaft (100%ige Tochtergesellschaft der Gesellschaft) erfolgen.
d) Vorlage des Verkaufsprospektes und/oder von Unterlagen, die zumindest wesentliche Angaben zur Vermietung, Finanzierungsstruktur, Liquiditätssituation, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen und zur steuerlichen Situation beinhalten.
e) Vertragswerk, welches nach Ansicht der geschäftsführenden Gesellschafter anlegerfreundlich ist (z. B. Mitspracherecht möglichst bei allen wesentlichen Geschäftsvorfällen wie z. B. angemessener Veräußerungserlös beim Verkauf von Fondsimmobilien, Teilnahme am Verkehrswert der Immobilien – Ausnahme: Leasingkonzeptionen).
f) Investition in Zielfonds überwiegend in Beteiligungen, die am Zweitmarkt gehandelt werden.
g) Maximale Einzelinvestition 10 % der emittierten Namensschuldverschreibungen aller Serien.
h) Ankaufskurs für die Zielfonds orientiert sich am inneren Wert (Verkehrswert), den die geschäftsführenden Gesellschafter ermittelt haben. Bei Leasingfonds entspricht der innere Wert dem Barwert der zukünftigen Zahlungsströme.

(3) Die geschäftsführenden Gesellschafter führen die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Ihre Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum üblichen Betrieb der Gesellschaft gehören.

(4) Die geschäftsführenden Gesellschafter können sich auf eigene Kosten zur Erfüllung der von ihnen übernommenen Aufgaben Dritter bedienen.

(5) Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch den Komplementär.

(6) Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Vertretung der Gesellschaft von dem Komplementär eine widerrufliche Generalvollmacht erteilt, die ihn berechtigt, die Gesellschaft in allen gesetzlich zulässigen Fällen gerichtlich oder außergerichtlich zu vertreten, Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen werden können oder bei denen das Gesetz eine Vertretung gestattet. Insbesondere umfasst die Vertretungsbefugnis

a) die Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen und den Abschluss von Verträgen mit Dritten,
b) die Anforderung und Entgegennahme von Geldbeträgen,
c) die Entgegennahme von Zustellungen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen an die Gesellschaft und
d) eine Kontoverfügungsvollmacht.

Der Komplementär kann von dem geschäftsführenden Kommanditisten jederzeit und in allen Angelegenheiten der Gesellschaft Auskünfte verlangen, zur Vertretung der Gesellschaft Richtlinien erlassen und Weisungen erteilen. Der Komplementär kann bestimmen, bei welchen Arten von Geschäften die Vertretung der Gesellschaft seiner vorherigen Zustimmung bedarf. Hierzu gehört vorbehaltlich einer abweichenden Regelung durch den Komplementär zwingend die Vertretung der Gesellschaft bei Klageerhebungen jeglicher Art, ausgenommen die Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens, sowie die Vertretung bei Einge-

hen von Verpflichtungen für die Gesellschaft, die einen Betrag von 50.000 EUR übersteigen.

Die Vollmacht ist im Ganzen nicht übertragbar. Der geschäftsführende Kommanditist ist jedoch befugt, für bestimmte Arten von Geschäften oder für einzelne Geschäfte Untervollmacht zu erteilen.

(7) Die geschäftsführenden Gesellschafter erteilen der asuco Treuhand GmbH die Vollmacht zur Vertretung der Gesellschaft bei der Annahme des auf dem Zeichnungsschein von potentiellen Anlegern unterbreiteten Angebotes zur Zeichnung von Namensschuldverschreibungen.

§ 9 Kontrollrechte

Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen.

§ 10 Haftung

(1) Die geschäftsführenden Gesellschafter haften nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; es sei denn, es liegt eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit vor. Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haften die geschäftsführenden Gesellschafter auch bei einer fahrlässigen Verursachung, jedoch nur für typischerweise vorhersehbare Schäden, nicht aber für entgangenen Gewinn und Mangelfolgeschäden.

(2) Eine Haftung für weitergehende Ansprüche, insbesondere für die von den Gesellschaftern verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner und die Ertragsfähigkeit der erworbenen Vermögensgegenstände wird von den geschäftsführenden Gesellschaftern nicht übernommen. Sie haften auch nicht dafür, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

(3) Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren drei Jahre ab ihrer Entstehung. Derartige Ansprüche sind innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Eine Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

§ 11 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

Zu den folgenden Geschäften bedürfen die geschäftsführenden Gesellschafter der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

a) Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die über die Maßnahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hinausgehen oder für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind;
b) Kreditgewährung sowie die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und ähnlichen Verpflichtungen, ausgenommen hiervon sind Darlehen im Rahmen des Cash-Managements der asuco-Unternehmensgruppe, Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie Prozessbürgschaften;
c) Bestellung von Prokuristen und Generalbevollmächtigten.

§ 12 Beirat

(1) Die Gesellschafterversammlung kann einen Beirat wählen, der aus bis zu drei Mitgliedern bestehen soll.

(2) Die Beiratsmitglieder werden für die Zeit bis zu der dritten ordentlichen Gesellschafterversammlung bestellt, die auf ihre Wahl folgt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Scheidet ein Beiratsmitglied während seiner Amtszeit aus, kann auf der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung für die restliche Amtszeit ein Nachfolger gewählt werden.

(3) Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Er ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei seiner Mitglieder anwesend sind. Es können dann solche Beschlüsse gefasst werden, denen die beiden anwesenden Mitglieder zustimmen. Der Beirat gibt sich selbst eine Geschäftsordnung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden.

(4) Aufgabe des Beirates ist die Beratung, Unterstützung und Überwachung der Geschäftsführung. Der Beirat ist nicht berechtigt, den geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen. Er kann jedoch von der Geschäftsführung Berichterstattung über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten verlangen und eines seiner Mitglieder oder einen sachverständigen Dritten auf Kosten der Gesellschaft beauftragen, die Geschäftsbücher der Gesellschaft einzusehen und Bericht zu erstatten.

(5) Die Mitglieder des Beirates nehmen an den Gesellschafterversammlungen teil. Auf Verlangen des Beirates nimmt mindestens einer der geschäftsführenden Gesellschafter oder ein von diesen zu benennender Vertreter an den Beiratssitzungen teil.

(6) Der Beirat ist kein Organ im Sinn des Aktienrechts. Seine Mitglieder haften nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; es sei denn, es liegt eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit vor. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter oder der Gesellschaft verjähren drei Jahre nach Entstehung. Die Haftung eines Beiratsmitglieds ist ausgeschlossen, soweit es überstimmt worden ist. Der Beirat ist außerhalb der Gesellschaft über seine Tätigkeit zur Verschwiegenheit verpflichtet.

(7) Über die vom Beirat gefassten Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die von dem Beiratsvorsitzenden zu unterzeichnen sind.

(8) Der Beirat erhält neben der Erstattung seiner Auslagen eine Vergütung, die von der Gesellschafterversammlung zu beschließen ist.

V. Gesellschafterversammlung, Gesellschafterbeschlüsse, Niederschriften

§ 13 Gesellschafterversammlung

(1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich innerhalb einer Frist von fünf Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres statt. Statt der Durchführung einer Gesellschafterversammlung können die geschäftsführenden Gesellschafter eine Abstimmung im schriftlichen Umlaufverfahren durchführen lassen.

(2) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag eines Gesellschafters statt. Erfolgt in einem solchen Fall die Einberufung nicht innerhalb von 14 Tagen, ist der Antragsteller berechtigt, die Versammlung wirksam einzuberufen.

Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung kann auch im Rahmen einer schriftlichen Abstimmung durchgeführt werden.

(3) Ort der Versammlung ist der Sitz der Gesellschaft, soweit die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen.

(4) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt schriftlich an die der Gesellschaft zuletzt benannte Anschrift der Gesellschafter durch die geschäftsführenden Gesellschafter unter Wahrung einer Frist von mindestens vier Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist auf bis zu zehn Tage verkürzt werden. Wird für die außerordentliche Gesellschafterversammlung das schriftliche Abstimmungsverfahren gewählt, kann der Zeitraum für eine gültige Stimmabgabe ebenfalls auf bis zu zehn Tage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung mitgezählt. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu geben.

(5) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der Komplementär (Versammlungsleiter).

(6) Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Dritten vertreten lassen.

§ 14 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung ist insbesondere für folgende Beschlussfassungen zuständig:

a) Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte gemäß § 11;
b) Feststellung des Jahresabschlusses;
c) Festlegung der Ausschüttungen;
d) Wahl des Abschlussprüfers;
e) Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter;
f) Berufung eines neuen Komplementärs bzw. eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten im Fall der Kündigung gemäß § 22 und des Ausschlusses gemäß § 23 (1);
g) Wahl, Entlastung und Vergütung des Beirats;
h) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
i) Auflösung der Gesellschaft.

§ 15 Beschlussfassung

(1) Die Gesellschafter beschließen über die in diesem Vertrag und im Gesetz vorgesehenen Fälle. Die Beschlüsse können in Gesellschafterversammlungen oder im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst werden.

(2) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und einer der geschäftsführenden Gesellschafter anwesend oder vertreten sind.

(3) Beschlüsse der Gesellschafterversammlung bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz etwas anderes bestimmt ist. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmabgaben gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Gesellschafter können auch in der Form an der Abstimmung in einer Gesellschafterversammlung teilnehmen, dass sie die Stimmzettel, die ihnen mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung zugesandt worden sind, ausgefüllt und unterzeichnet einem der geschäftsführenden Gesellschafter bis zum Beginn der Gesellschafterversammlung zusenden.

(4) Beschlüsse zu § 14 h) und i) sowie nach § 14 a) in Verbindung mit § 11 b) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Gesellschafter, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann.

(5) Eine Nachschusspflicht kann nur mit den Stimmen aller Gesellschafter beschlossen werden.

(6) Ein Gesellschafter kann für seinen Kapitalanteil sein Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Die Gesellschaft kann ihr Stimmrecht in einer anderen Gesellschaft nur einheitlich ausüben.

(7) Das Stimmrecht der Kommanditisten richtet sich nach dem Kapitalkonto I in der Weise, dass auf je 100 EUR Kapitalanteil eine Stimme entfällt. Der Komplementär hat 751 Stimmen.

(8) Bei schriftlichen Abstimmungen haben die geschäftsführenden Gesellschafter den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme bekannt zu geben. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb der festgelegten Abstimmungsfrist von mindestens vier Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Die

Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft. Sofern nichts anderes bestimmt ist, wird ein im schriftlichen Verfahren gefasster Beschluss am Beginn des ersten Tages wirksam, der auf den Ablauf der Abstimmungsfrist folgt.

(9) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung der Niederschrift gemäß § 16 (1) bzw. der schriftlichen Mitteilung gemäß § 16 (2) durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

§ 16 Niederschriften der Gesellschafterbeschlüsse

(1) Über die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Versammlungsleiter zu unterzeichnen und den Gesellschaftern zu übersenden ist.

(2) Über das Ergebnis der schriftlichen Abstimmung nach § 15 (8) sind die Gesellschafter schriftlich zu unterrichten.

(3) Beanstandungen der Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift nach (1) oder der schriftlichen Mitteilung nach (2) sind innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung schriftlich unter Angabe von Gründen gegenüber einem der geschäftsführenden Gesellschafter zu erklären. § 15 (9) bleibt unberührt.

VI. Jahresabschluss, Ergebnisbeteiligung, Entnahmen, Vergütungen

§ 17 Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Steuerveranlagungen, Sonderwerbungskosten

(1) Das Geschäftsjahr beginnt am 01.10. eines Jahres und endet am 30.09. des Folgejahres. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 30.09. des Jahres der Gründung der Gesellschaft.

(2) Die geschäftsführenden Gesellschafter haben in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft sowie die für die Zwecke der Besteuerung maßgebliche Einnahmen-/Überschussrechnung aufzustellen.

(3) Buchführung und Jahresabschluss sowie die Einnahmen-/Überschussrechnung müssen von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft werden.

(4) Der geprüfte Jahresabschluss sowie die Einnahmen- / Überschussrechnung sind mit entsprechenden Erläuterungen allen Gesellschaftern mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung zuzusenden.

§ 18 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen

(1) Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile gemäß Kapitalkonto I am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

(2) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen.

(3) Soweit die geschäftsführenden Gesellschafter der Gesellschaft Leistungen aufgrund gesellschaftsvertraglicher Vereinbarung erbringen, sind sie – auch in Verlustjahren – berechtigt, die gesellschaftsvertraglich geregelten Vergütungen zu entnehmen. Diese Vergütungen gelten im Verhältnis zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern als Aufwand der Gesellschaft.

§ 19 Ausschüttungen

(1) Die Höhe der Ausschüttungen für die Geschäftsjahre, die bis zum 30.09.2015 enden, entspricht dem bis zum 30.09.2015 insgesamt erwirtschafteten handelsbilanziellen Ergebnis zzgl. der bis zum 30.09.2015 entstandenen, allerdings noch nicht realisierten stillen Reserven der erworbenen Beteiligungen an Zielfonds.

Die stillen Reserven ermitteln sich als Differenz des Verkehrswertes der erworbenen Beteiligungen an Zielfonds zum jeweiligen Buchwert. Als Verkehrswert wird grundsätzlich der letzte innerhalb der letzten 18 Monate an der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG erzielte Kurs herangezogen. Liegt ein solcher Kurs nicht vor, wird der Kaufkurs herangezogen, zu dem die Gesellschaft die Beteiligung an dem jeweiligen Zielfonds zum 30.09.2015 ankaufen würde. Zielfonds, bei denen der Verkauf der gehaltenen Immobilien sowie der Liquidationsnettoerlös aus der Liquidation des Zielfonds bekannt sind, werden mit dem jeweiligen Liquidationsnettoerlös angesetzt. Der wie vorstehend ermittelte Verkehrswert ist um einen Sicherheitsabschlag von 2 % zu reduzieren.

Für Geschäftsjahre, die nach dem 30.09.2015 beginnen, ist die Höhe der Ausschüttungen auf die Höhe der Steuerzahlungen der Gesellschafter begrenzt, die sich aus dem ihnen zugewiesenen steuerlichen Ergebnis ergibt. Hierbei wird jedes Geschäftsjahr getrennt betrachtet. Mögliche Steuervorteile eines Gesellschafters aus Verlustzuweisungen in einem Geschäftsjahr führen nicht zu einer Verringerung des Rechts auf Ausschüttungen bei Steuerbelastungen in folgenden Geschäftsjahren.

(2) Der Komplementär ist in Abstimmung mit dem geschäftsführenden Kommanditisten berechtigt, Entnahmen als Vorabausschüttung für das vergangene Geschäftsjahr unter Verrechnung mit offenen Beträgen aus dem Verrechnungskonto auch vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung auszuschütten.

(3) Soweit die geschäftsführenden Gesellschafter gemäß § 20 Anspruch auf einen Vorabgewinn haben, sind sie berechtigt, diesen unbeschadet der Regelungen in (1) und (2) während des laufenden Geschäftsjahres zu entnehmen.

(4) Entnahmen (Ausschüttungen) erfolgen auch dann, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.

(5) Soweit Gesellschafter der Gesellschaft während eines Geschäftsjahres beitreten bzw. ausscheiden, erhalten sie die Entnahmen (Ausschüttungen) zeitanteilig.

§ 20 Vergütung der geschäftsführenden Gesellschafter

(1) Der Komplementär erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos – auch in Verlustjahren – bis zum 30.09.2015 einen Vorabgewinn in Höhe von jährlich 5.000 EUR. Scheidet der Komplementär unterjährig aus, erhält er diesen Vorabgewinn zeitanteilig. Ab dem 01.10.2015 wird die Vergütung des Komplementärs im Rahmen der Anleihebedingungen der von der Gesellschaft begebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbarer Fremdkapitalprodukte geregelt.

(2) Der geschäftsführende Kommanditist erhält für die Wahrnehmung der Aufgaben gemäß § 8 (3) bis zum 30.09.2015 eine jährliche Vergütung in Höhe von 10.000 EUR. Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus, erhält er diese Vergütung zeitanteilig. Ab dem 01.10.2015 wird die Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten im Rahmen der Anleihebedingungen der von der Gesellschaft begebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbarer Fremdkapitalprodukte geregelt. Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, entsprechend den Regelungen der jeweiligen Anleihebedingungen unter bestimmten Umständen sog. „negative erfolgsabhängige Vergütungen" an die Gesellschaft zu leisten. Diese Leistungen erhöhen nicht die Einlage des geschäftsführenden Kommanditisten.

(3) Die Ansprüche nach (1) und (2) erhöhen sich um eine etwaig anfallende Umsatzsteuer. Die Vergütungsansprüche unterliegen der regelmäßigen Verjährung gemäß § 195 BGB.

(4) Der Vorabgewinn nach vorstehendem (1) sowie die Vergütungen nach (2) sind spätestens am Ende des Geschäftsjahres fällig. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, angemessene Abschlagszahlungen zu entnehmen.

VII. Verfügungen, Tod eines Gesellschafters

§ 21 Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Kapitalanteile

(1) Kapitalanteile sind nur auf Gesellschaften der asuco-Unternehmensgruppe bzw. auf die jeweiligen Gesellschafter der asuco-Unternehmensgruppe übertragbar.

(2) Jeder Kommanditist hat zur Handelsregisteranmeldung die nach § 4 (5) vorgesehene Handelsregistervollmacht zu erteilen.

(3) Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 5 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

(4) Der Absatz (1) gilt entsprechend für die Abtretung und Verpfändung von einzelnen Rechten aus dem Kapitalanteil, insbesondere für die Abtretung und Verpfändung von Ansprüchen auf Entnahmen (Ausschüttungen) und Auseinandersetzungsguthaben.

(5) Stirbt ein Gesellschafter, geht sein Kapitalanteil auf die nachfolgeberechtigten Erben oder Vermächtnisnehmern über oder, falls solche nicht vorhanden sind, wird die Gesellschaft unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Nachfolgeberechtigt sind ausschließlich Gesellschafter der asuco-Unternehmensgruppe. Soweit Erben nicht nachfolgeberechtigt sind, sind sie verpflichtet, den auf sie übergegangenen Kapitalanteil unverzüglich auf die nachfolgeberechtigten natürlichen oder juristischen Personen rechtsgeschäftlich zum Nominalbetrag zu übertragen.

VIII. Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausschluss von Gesellschaftern

§ 22 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

(1) Die Gesellschaft wird für unbestimmte Zeit eingegangen. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und nur schriftlich gegenüber einem der geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von 12 Monaten möglich.

Sind nur jeweils ein persönlich haftender Gesellschafter und ein geschäftsführender Kommanditist vorhanden, scheiden diese bzw. einer davon erst aus, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter bzw. geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen und gemäß § 14 f) gewählt wurde. Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund, scheidet der kündigende Gesellschafter spätestens sechs Monate nach Zugang des Kündigungsschreibens bei der Gesellschaft aus. Das Vorschlagsrecht zur Wahl des Komplementärs bzw. des geschäftsführenden Kommanditisten haben der nicht ausscheidende geschäftsführende Gesellschafter bzw., wenn alle geschäftsführenden Gesellschafter ausscheiden, zusätzlich der Beirat.

(2) Eine Kündigung aus wichtigem Grund hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.

§ 23 Ausschluss eines Gesellschafters

(1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grunde aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind dann ermächtigt, den Gesellschafter ohne Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung im Namen der Gesellschaft auszuschließen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Gesellschafter nicht oder nicht mehr Gesellschafter der asuco-Unternehmensgruppe oder nicht oder nicht mehr Geschäftsführer oder Angestellter bei einem Unternehmen der asuco-Unternehmensgruppe ist. Im Todesfall eines Gesellschafters liegt ein wichtiger Grund erst dann vor, wenn ein Erbe nach sechs Monaten nach dem Todesfall die Kommanditanteile nicht gemäß § 21 (5) auf die nachfolgeberechtigten Gesellschafter übertragen hat.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter scheidet ohne Abfindung mit Wirkung zu Beginn des Tages aus der Gesellschaft aus, an dem für ihn oder für eine andere Gesellschaft, in der er die Stellung eines persönlich haftenden Gesellschafters inne hat, Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wird. Mit Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters tritt eine von dem ausscheidenden persönlich haftenden Gesellschafter zu bestimmende Gesellschaft auf Basis des jeweils geltenden Gesellschaftsvertrages als persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft ein.

(3) Sind nur jeweils ein persönlich haftender Gesellschafter und ein geschäftsführender Kommanditist vorhanden, scheiden diese bzw. einer davon erst aus, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter bzw. geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen und gemäß § 14 f) gewählt wurde. Das Vorschlagsrecht zur Wahl des Komplementärs bzw. des geschäftsführenden Kommanditisten haben der nicht ausscheidende geschäftsführende Gesellschafter bzw., wenn alle geschäftsführenden Gesellschafter ausscheiden, zusätzlich der Beirat. Absatz 2 bleibt unberührt.

(4) Durch seinen Ausschluss entstehende Kosten trägt der Gesellschafter.

IX. Ausscheiden von Gesellschaftern

§ 24 Ausscheiden von Gesellschaftern

(1) Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn

a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat;
b) ihm das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt worden ist;
c) er aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist - und zwar jeweils mit Wirksamwerden der Kündigungs- bzw. Rücktritts- oder Ausschlusserklärung;
d) über sein Vermögen oder seinen Nachlass das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet, die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt oder sein Kapitalanteil von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahmen nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wurden und der Komplementär ihm aus den vorgenannten Gründen gekündigt hat. Er wird hierzu von den Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt. § 23 (2) bleibt unberührt.

Das Ausscheiden erfolgt jeweils mit Wirksamwerden der Kündigungs- bzw. Ausschlusserklärung.

Bei Ausscheiden eines oder beider geschäftsführenden Gesellschafter gilt mit Ausnahme von § 23 (2) die Regelung von § 22 (1) Satz 3 bis 5 bzw. § 23 (3).

(2) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt.

X. Abfindung, Liquidation

§ 25 Auseinandersetzungsguthaben

(1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben. Für die Ermittlung des Guthabens ist der Jahresabschluss des laufenden Geschäftsjahres unter Berücksichtigung offener Beträge aus dem Verrechnungskonto maßgebend. Die auf dem Verrechnungskonto verbuchten Beträge werden mit dem Auseinandersetzungsguthaben verrechnet.

(2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 24 (1) b) und c) aus der Gesellschaft aus, bestimmt sich das Auseinandersetzungsguthaben nach dem um einen Abschlag in Höhe von 20 % verminderten Verkehrswert des Kapitalanteils.

(3) In allen anderen Fällen des Ausscheidens eines Gesellschafters richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben nach dem vollen Verkehrswert des Kapitalanteils.

(4) Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt in jedem Fall außer Ansatz.

(5) Das Auseinandersetzungsguthaben ist von den geschäftsführenden Gesellschaftern nach billigem Ermessen verbindlich festzustellen.

(6) Das Auseinandersetzungsguthaben wird sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung und abhängig von der Liquiditätslage der Gesellschaft fällig. Die Auszahlung ist solange und soweit ausgeschlossen, wie sie einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft

herbeiführen würde. Soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft ermöglicht, werden vorab Auszahlungen unter Anrechnung auf das verbindlich festgestellte Auseinandersetzungsguthaben erfolgen. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Restbetrag des Auseinandersetzungsguthabens entsprechend der Liquiditätslage der Gesellschaft bei Aufrechterhaltung der regulären Entnahmen (Ausschüttungen) an die restlichen Gesellschafter vorzunehmen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit dem Prozentsatz zu vergüten, der sich bei den Ausschüttungen bezogen auf das übrige Gesellschaftskapital ergibt. Erfolgt eine Veräußerung einer Immobilie, eine Liquidation oder Kündigung einer der Beteiligungen an geschlossenen Fonds während der Laufzeit der Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, ist die Gesellschaft berechtigt, die noch ausstehenden Zahlungsraten anzupassen und das noch offene Auseinandersetzungsguthaben zu mindern, wenn der tatsächlich erzielte Verkaufspreis für die jeweilige Immobilie bzw. Beteiligung an einem geschlossenen Fonds von dem Wert zum Nachteil der Gesellschaft abweicht, der als Verkehrswert der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens zugrunde gelegt wurde. Eine Erhöhung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt dagegen nicht.

(7) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihres Auseinandersetzungsguthabens verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger. Der Komplementär kann als höchstpersönliches gesellschafterliches Sonderrecht bei seinem Ausscheiden Freistellung von der Forthaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten verlangen.

§ 26 Auflösung der Gesellschaft

(1) Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss zum Ende eines Geschäftsjahres aufgelöst werden, frühestens jedoch nach Fälligkeit sämtlicher von der Gesellschaft emittierten nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbarer Fremdkapitalprodukte.

Im Falle einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die geschäftsführenden Gesellschafter abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten für diese Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,5 Mio. EUR, allerdings erst, nachdem sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft, einschließlich der Ansprüche aus nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten beglichen sind.

(2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös wird an die Gesellschafter im Verhältnis ihres Kapitalanteils am Gesellschaftsvermögen ausgezahlt.

Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

XI. Schlussbestimmungen

§ 27 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit sie nicht durch Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Vertrages getroffen werden. Genügen sie dieser Form nicht, so sind sie nichtig. Dies gilt auch für diese Klausel selbst.

§ 28 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtsform

(1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Vertrages.

(2) Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form. Kein Gesellschafter kann sich auf eine von diesem Vertrag abweichende tatsächliche Übung berufen, solange die Abweichung nicht schriftlich festgelegt ist.

(3) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Gesellschaft.

(4) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist München. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München, Landgericht München. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Oberhaching, den 01.03.2018

asuco Komplementär GmbH (Komplementär)

(Robert List) (Dietmar Schloz)

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH
(geschäftsführender Kommanditist)

(Robert List) (Dietmar Schloz)

Dietmar Schloz (Kommanditist)

Paul Schloz (Kommanditist)

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Emittent hat nach Schluss des Geschäftsjahres zum 30.09.2021 und nach Aufstellung der Zwischenübersicht zum 28.02.2022 bis zum 28.03.2022 weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Gesamtvolumen von 39.324.200 EUR emittiert. Das Gesamtvolumen setzt sich wie folgt zusammen:

- 17-2020: 2,005 Mio. EUR
- 19-2021: 5,9892 Mio. EUR
- 20-2021: 12,733 Mio. EUR
- 21-2021: 8,567 Mio. EUR
- 22-2021: 2,07 Mio. EUR
- 23-2021 pro: 2,65 Mio. EUR
- 24-2021-Exklusiv: 0,53 Mio. EUR
- 25-2021: 0,645 Mio. EUR
- 26-2021: 0,635 Mio. EUR
- 27-2021: 3,5 Mio. EUR

Der insgesamt emittierte Nominalbetrag aller Namensschuldverschreibungen beträgt somit zum 28.03.2022 404,68 Mio. EUR. Dementsprechend haben sich die Verbindlichkeiten des Emittenten erhöht. Die Einzahlungen der Anleger (Gläubiger) werden bis zur Investition in Anlageobjekte sowie der Begleichung der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten als Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen.

Der Emittent hat nach Schluss des Geschäftsjahres zum 30.09.2021 unmittelbar sowie mittelbar über seine 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) weitere Beteiligungen an Zielfonds mit Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) in Höhe von rd. 1,9 Mio. EUR erworben, so dass sich die Risikostreuung der Investitionen zum 18.02.2022 auf 310 verschiedene Zielfonds von 55 Anbietern beläuft. Zur Finanzierung der Investitionen der 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH hat der Emittent sein Gesellschafterdarlehen an die Gesellschaften erhöht. Aufgrund der Investitionen des Emittenten, der 100%igen Tochtergesellschaften sowie der asuco Zweite Beteiligungs GmbH haben sich die Bilanzpositionen Finanzanlagen sowie Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände entsprechend erhöht. Das in der Zwischenübersicht zum 28.02.2022 enthaltene Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Beteiligungs GmbH hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss per 30.09.2021 aufgrund von Rückführungen durch die asuco Beteiligungs GmbH reduziert.

Zudem hat der Emittent nach Schluss des Geschäftsjahres zum 30.09.2021 zusätzlich zu den bereits an Zielfonds gewährten Gesellschafterdarlehen weitere Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds Immobilien-Sachwerte Baumarktportfolio GmbH & Co. KG in Höhe von 13,6 Mio. EUR sowie Ramada Hotel in Köpenick GmbH & Co. KG in Höhe von 7 Mio. EUR gewährt (Stand: 18.02.2022). Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an den Zielfonds Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG in Höhe von 450.000 EUR wurde am 29.12.2021 durch den Zielfonds zurückgeführt. Insgesamt hat der Emittent damit zum Zeitpunkt der Aufstellung des 1. Nachtrags Gesellschafterdarlehen an 14 Zielfonds (exklusive des von der asuco Beteiligungs GmbH an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG gewährten Gesellschafterdarlehen) vergeben.

Weitere wesentliche Änderungen der Angaben im Jahresabschluss zum 30.09.2021 und dem Lagebericht sowie der Angaben in der Zwischenübersicht zum 28.02.2022 sind bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des 1. Nachtrags nicht eingetreten.

Handelsbilanz zum 30. September 2021
asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen		207.749.238,65	151.153.656,20
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	125.352.608,55		113.318.935,24
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	12.117.176,18		17.153.422,89
		137.469.784,73	130.472.358,13
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten		44.303.051,69	30.274.182,15
		389.522.075,07	**311.900.196,48**

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Rückstellungen		86.481,50	10.440,00
B. Verbindlichkeiten		389.435.593,57	311.889.756,48
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 24.074.793,57 (Vorjahr EUR 11.201.756,48)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 365.360.800,00 (Vorjahr EUR 300.688.000,00)			
		389.522.075,07	**311.900.196,48**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2020 bis 30.09.2021
asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rohergebnis	4.705.476,71	3.456.967,34
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.163.550,94	5.149.861,08
3. Erträge aus Beteiligungen	4.426.186,58	3.286.387,72
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.759,64 (Vorjahr EUR 0,00)	535.141,40	49.126,30
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.799.219,91 (Vorjahr EUR 5.232.188,79)	6.312.563,13	5.610.985,81
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	3.496.522,92	2.190.247,35
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.348.101,51	9.729.141,45
8. Ergebnis nach Steuern	-14.028.807,55	-4.665.782,71
9. Jahresfehlbetrag	14.028.807,55	4.665.782,71
10. Belastung auf Kapitalkonten	14.028.807,55	4.665.782,71
11. Bilanzgewinn	0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis 30.09.2021

A. Allgemeine Angaben

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (kurz: Gesellschaft) ist im Handelsregister beim Amtsgericht München unter der Nummer HRA 102531 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde gemäß § 264a HGB nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Der Kapitalanteil des persönlich haftenden Gesellschafters (Komplementär) ist nach § 264c Abs. 2 HGB getrennt von den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen.

Der Lagebericht wurde nach den §§ 23 ff. VermAnlG erstellt.

Von den für kleine Kapitalgesellschaften vorgesehenen Erleichterungen nach den §§ 274a und 288 HGB und hinsichtlich der Aufstellung nach § 266 Abs. 1 Satz 3 HGB und nach § 276 HGB wird Gebrauch gemacht.

Das Geschäftsjahr ist abweichend vom Kalenderjahr und umfasst den Zeitraum vom 01.10. bis 30.09.

Der Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. Bilanzierung und Bewertungsmethoden

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten inklusive aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Bei den Beteiligungen werden die im abgelaufenen Geschäftsjahr von den einzelnen Zielfonds erhaltenen Ausschüttungen, soweit diese als Entnahmen zu werten sind, in den Abgängen angesetzt. Soweit sich unter Berücksichtigung von Ausschüttungen (Entnahmen) und den zum Geschäftsjahresende ermittelten beizulegenden Werten der Zielfonds ein niedrigerer beizulegender Zeitwert der einzelnen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen ergibt, werden diese zu den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Höhere beizulegende Zeitwerte zum Geschäftsjahresende werden durch entsprechende Zuschreibungen bis zu den ursprünglichen Anschaffungskosten der einzelnen Beteiligungen und sonstigen Ausleihungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nennwert angesetzt.

Der bilanzielle Ausweis des Eigenkapitals entspricht der gesetzlichen Regelung des § 264c Abs. 2 HGB. Danach werden die Kapitalanteile der Kommanditisten zu jeweils einem Posten zusammengefasst und - soweit vorhanden - negative Kapitalanteile auf der Aktivseite - ihrer Entstehungsursache entsprechend - als „Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil“ ausgewiesen.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

C. Erläuterung zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Finanzanlagen ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von 7.153.850,00 EUR (Vorjahr 13.604.562,78 EUR).

3. Eigenkapital

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Eine materielle Überschuldung der Gesellschaft liegt nicht vor, da stille Reserven von 55.252 TEUR in den unmittelbar bzw. mittelbar erworbenen Beteiligungen vorhanden sind und mit den Gläubigern der Gesellschaft bezüglich der Zinszahlungen und Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen ein Rangrücktritt vereinbart ist.

Die stillen Reserven resultieren zu einem erheblichen Teil aus den auf Grund von handelsrechtlichen Vorschriften nicht ertragswirksam vereinnahmbaren erhaltenen Ausschüttungen von Zielfonds. Diese werden jeweils als Entnahme im Anlagevermögen als Abgang dargestellt und vermindern somit den Buchwert des Anlagevermögens.

Bei den nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgelaufenen Verlusten handelt es sich daher um konzeptionsbedingte Verluste, welche sich entsprechend der langfristigen Prognose der geschäftsführenden Gesellschafter auflösen werden.

Von der geleisteten Kommanditeinlage sind 1 % als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (geleistete Kommanditeinlage) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Gewinnen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung. Der Jahresfehlbetrag wurde den Kapitalkonten belastet.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von 24.074.793,57 EUR (Vorjahr 11.201.756,48 EUR) haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten in Höhe von 209.656.000,00 EUR (Vorjahr 80.287.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren.

Verbindlichkeiten in Höhe von 155.704.800,00 EUR (Vorjahr 220.401.000,00 EUR) haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr bestehen 146.641,77 EUR (Vorjahr 79.039,39 EUR) gegenüber Gesellschaftern.

D. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Beteiligungen

Im Berichtsjahr wurden Ausschüttungen der Zielfonds in Höhe von 4.426 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Darüber hinaus waren Ausschüttungseingänge von 4.709 TEUR als Entnahmen zu werten und wurden im Anlagevermögen als Abgang dargestellt.

2. Außerplanmäßige Abschreibung

Auf das Finanzanlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2021 Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB in Höhe von 3.497 TEUR auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgten in Höhe von 2.056 TEUR, da die Gründe für die Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert entfallen sind

E. Sonstige Angaben zur Bilanz

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat mit Darlehensvertrag vom 07.04.2020 der Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG ein Darlehen in Höhe von 600.000,00 EUR für eine Laufzeit von mindestens 2 Jahren auf Abruf gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 450.000,00 EUR in Anspruch genommen.

Mit Darlehensvertrag vom 28.07.2020 hat die Gesellschaft der SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG ein Darlehen in Höhe von 350.000,00 EUR für eine Laufzeit von mindestens 3 Jahren auf Abruf gewährt. Hiervon wurden von der Darlehensnehmerin bis zum Bilanzstichtag 295.000,00 EUR in Anspruch genommen.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 14.09.2021 der Immobilien-Sachwerte Objekt Aachen GmbH & Co. KG (kurz Aachen KG) hat sich die Gesellschaft verpflichtet, ihren Anteil an der Aachen KG um 20.563,39 EUR auf 37.500,00 EUR auf Anforderung zu erhöhen. Die Anforderung zur Einzahlung erfolgte am 15.11.2021. Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit weiterem Gesellschafterbeschluss der Aachen KG vom 22.09.2021 dazu verpflichtet, dieser zur Finanzierung des Erwerbs von Anteilen an den Objektgesellschaften Thesaurus GmbH & Co. Achtunddreißigste Immobilien KG sowie Thesaurus GmbH & Co. Neununddreißigste Immobilien KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von mindestens 12.600 TEUR zur Verfügung zu stellen, sofern die Aachen KG den Zuschlag in dem am 28.09.2021 endenden Bieterverfahren erhält. Diesen hat die Aachen KG erhalten.

Sonstige langfristige bzw. mehrjährige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzanlagen von Bedeutung sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

2. Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal.

3. Konzernabschluss

Von der Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 HGB ist die Gesellschaft aufgrund der größenabhängigen Erleichterung des § 293 HGB befreit.

F. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses weitere 57 Beteiligungen an insgesamt 27 Zielfonds erworben, deren Anschaffungskosten 2.573 TEUR betrugen. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses sind insgesamt 3.712 TEUR an Anschaffungskosten, die in der Bilanz als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind sowie 959 TEUR der nach Bilanzstichtag erworbenen Beteiligungen an Zielfonds bezahlt. 2.324 TEUR an Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz noch nicht bezahlt.

Bis zum 19.11.2021 wurden weitere rd. 9,6 Mio. nachrangiger Namensschuldverschreibungen emittiert.

Die Tochtergesellschaften haben bis zur Erstellung des Anhangs ebenfalls weitere Beteiligungen erworben, deren Anschaffungskosten rd. 4.703 TEUR betrugen. Diese werden, sofern die Kaufpreise fällig sind, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert. Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses wurden insgesamt 3.658 TEUR an Anschaffungskosten bezahlt, die in den jeweiligen Bilanzen als Verbindlichkeiten ausgewiesen sind bzw. nach dem Bilanzstichtag erworbene Beteiligungen an Zielfonds betreffen.

Weitere Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Lage der Gesellschaft sind nach Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Oberhaching, den 19.11.2021

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz (Geschäftsführer)
gez. Paul Schloz (Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz (Geschäftsführer)
gez. Paul Schloz (Geschäftsführer)

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2020 bis 30.09.2021

A. Grundlagen der Gesellschaft

Die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching (kurz: Gesellschaft), ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG).

Das Kommanditkapital von 25 TEUR ist vollständig eingezahlt.

Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags definierten Gesellschaftszwecks hat sich die Gesellschaft an 274 verschiedenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Zielfonds) durch Kauf auf dem Zweitmarkt beteiligt bzw. diesen Zielfonds Gesellschafterdarlehen gewährt. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betrugen 256.287 TEUR.

Weiter ist die Gesellschaft an der asuco pro GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, mit nominal 25 TEUR beteiligt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betrugen 94.099 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betrugen 47.117 TEUR. Darüber hinaus erwarb die asuco Beteiligungs GmbH weitere Anteile an Zielfonds für 23.102 TEUR welche zur kurzfristigen Weiterveräußerung an andere zahlungskräftige Investoren vorgesehen sind. Sämtliche Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft mit einem Kapitalanteil von 17.240 TEUR bzw. 83 % an der asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG beteiligt, welche direkt in zwei Immobilien in Saarlouis bzw. Hannover investiert hat. Die Anschaffungskosten betrugen hierfür 11.580 TEUR. Darüber hinaus hat die asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 7.000 TEUR ausgereicht.

Zudem ist die Gesellschaft an der asuco Zweite Beteiligungs GmbH mit nominal 50 EUR beteiligt, deren wirtschaftliches Ergebnis ihr zu 100 % zufließt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betrugen 2.999 TEUR. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Des Weiteren hat sich die Gesellschaft an der asuco Zweite pro GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft, mit nominal 25 TEUR beteiligt. Mit dieser GmbH wurde durch Kauf auf dem Zweitmarkt in Zielfonds mit gewerblichen Einkünften sowie in Zielfonds investiert, deren Liquidation kurzfristig erwartet wird. Die gesamten historischen Anschaffungskosten betrugen 22.360 TEUR, wovon jedoch 20.877 TEUR auf eine Übertragung eines Zielfonds durch die asuco pro GmbH entfallen. Diese Investitionen wurden, sofern die Kaufpreise fällig waren, durch ein Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft finanziert.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ihren bisherigen Kapitalanteil an der AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG auf 4.327 TEUR bzw. 99,8 % erhöht, welche direkt in eine Immobilie in Wiesbaden investiert hat. Die Anschaffungskosten betrugen hierfür 8.274 TEUR.

Die Gesellschaft partizipiert damit mittelbar an der Entwicklung von 443 Immobilien, deren Nutzungsarten sich im Wesentlichen auf Handelsflächen, Büroflächen sowie Spezialimmobilien wie z. B. Seniorenpflegeheime, Hotels, Logistikgebäude und sonstige Flächen verteilen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Im Jahr 2020 wechselten deutsche Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 59,2 Mrd. EUR den Eigentümer. Das ist trotz Corona-Krise das drittbeste Resultat der Dekade und das sechste Jahr infolge, in dem die 50-Mrd.-EUR-Grenze deutlich überschritten wurde. Das 4. Quartal trug zu diesem Ergebnis mit 18,2 Mrd. EUR bzw. zu 31 % bei und übertraf damit sogar leicht den Rekord-Jahresauftakt von 17,7 Mrd. EUR. Der Investmentmarkt ist somit in der zweiten Jahreshälfte nach vergleichsweise moderaten Bremsspuren des ersten Lockdowns auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und konnte in den letzten drei Monaten des Jahres nochmals deutlich an Dynamik hinzugewinnen.

Die sieben großen Investmentzentren Deutschlands standen weiter im Anlegerfokus. Rund 30,6 Mrd. EUR bzw. 52 % des Transaktionsvolumens wurden 2020 dort platziert. Allerdings erreichte trotz großvolumiger Transaktionen in der zweiten Jahreshälfte keine der TOP 7-Städte ein Ergebnis jenseits der 10-Mrd.-EUR-Marke, so wie Berlin und München mit ihren Allzeithochs 2019.

Das Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt ist nach einer kurzen Orientierungsphase im 2. Quartal schnell zurückgekehrt. Waren es im 1. Quartal schon 10 Großtransaktionen, sank die Anzahl auf fünf im 2. Quartal, um sich dann im 3. Quartal bei 10 wieder zu stabilisieren und im 4. Quartal auf 13 anzusteigen.

Größter Deal des Jahres war mit Abstand die Übernahme des TLG-Portfolios im Zuge der Fusion mit Aroundtown für rund 4 Mrd. EUR, die zu Jahresbeginn stattfand. Diese einzelne marktprägende Transaktion trug allein zu einem Fünftel des Jahresvolumens von Portfoliokäufen bei, das sich auf 20,9 Mrd. EUR und 35 % Marktanteil belief. Größter Einzeldeal des Jahres 2020 war der Verkauf des Silberturms in Frankfurt, der im Auftrag der Samsung Life Insurance und des Asset Managers Hines an die österreichische Imfarr Beteiligungs AG und die schweizerische SN Beteiligungen Holding AG veräußert wurde. Es markiert für den Gesamtmarkt einen wichtigen Meilenstein für die Rückkehr ausländischer, insbesondere asiatischer Investoren nach dem ersten Lockdown im März.

Insgesamt erreichte das internationale Kapital eine Quote von 43 % bei einem Anlagevolumen von 25,3 Mrd. EUR. Als krisenstabilisierendes Rückgrat hat sich in diesem Jahr aber vor allem die eigenkapitalstarke heimische Investorenbasis gezeigt. Insbesondere im 2. und 3. Quartal, in denen sich ausländische Investoren eher abwartend verhielten, waren die nationalen institutionellen Anleger im kleinen bis mittleren Marktsegment bis 100 Mio. EUR sehr aktiv. Im Gesamtjahr

2020 beherrschten sie diese Größenkategorie mit einem Marktanteil von drei Viertel. Über alle Größenklassen hinweg lag er bei 57 %.

Unter den Käufergruppen belegten die offenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds mit 13,2 Mrd. EUR bzw. 22 % Marktanteil Platz 1 vor Asset- und Fondsmanagern mit 11,6 Mrd. EUR bzw. 20 % Marktanteil sowie Immobilien AGs mit 7,1 Mrd. EUR bzw. 12 % Marktanteil [1].

Der Markt startete mit einem Transaktionsvolumen von 8,8 Mrd. EUR ruhig in das zweite Corona-Jahr. Erstmals seit 2016 lag das Ergebnis im 1. Quartal 2021 wieder im einstelligen Bereich. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde um 11 % verfehlt, der Allzeitrekord aus dem 1. Quartal 2020 sogar um 50 %. Vom Krisenniveau aus dem 1. Quartal 2009 mit unter 3 Mrd. EUR ist der Markt allerdings weit entfernt. Eine Verunsicherung, die sich mit dem 1. Lockdown einstellte, war nicht spürbar. Vor allem das Ausbleiben von Großdeals und Übernahmen, die im 1. Quartal 2020 den Markt befeuerten, bremsten das Transaktionsvolumen aus. In der Betrachtungsperiode entfielen 56 % des Anlagevolumens auf die Größenkategorie bis 50 Mio. EUR. Lediglich drei Deals über 250 Mio. EUR mit einem Gesamtvolumen von 1,1 Mrd. EUR und einem Marktanteil von 12 % wurden registriert (Vorjahresvergleich: neun Deals, 7,7 Mrd. EUR bzw. 44 % Marktanteil). Die aktuell größten Transaktionen waren der zwischen den Jahren geschlossene Paketdeal mit 27 Pflegeheimen (Verkäufer Threestone, Käufer Swiss Life) für 425 Mio. EUR und der Verkauf von zwei Logistikneubauten des Projektentwicklers Dietz an Tritay Eurobox für 291 Mio. EUR. Logistikimmobilien rangen dem Bürosegment Marktanteile ab und behaupteten sich als zweitstärkste Assetklasse. Mit dem Rückgang von Big Tickets, wovon vor allem die TOP 7 betroffen waren, sank auch der Anteil ausländischen Kapitals. Gegenüber dem 4. Quartal 2020 waren keine nennenswerten Verschiebungen bei den Spitzenrenditen zu beobachten [2].

Der Investmentmarkt meldete sich im 2. Quartal 2021 mit einem äußerst dynamischen Transaktionsgeschehen zurück und wies mit 23,1 Mrd. EUR ein Halbjahresergebnis auf, das fast wieder auf dem Niveau der Boomjahre liegt. Der Rückstand auf den Fünfjahresdurchschnitt hat sich gegenüber März von 28 % auf 6 % verkürzt. Ein wesentlicher Treiber des Aufholprozesses war die Rückkehr von Megadeals ab einem Volumen von 500 Mio. EUR aufwärts. Mit dem Verkauf des Berliner Großprojektes FÜRST von Vivion an Aggregate sowie eines 69 deutsche Gewerbeimmobilien umfassenden Portfolios von Summit an den Opportunity Fonds Epsio 5 von Tristan wurden gleich zwei Abschlüsse in der Größenordnung von jeweils rund 1 Mrd. EUR getätigt. Der Paketkauf steht auch für die Rückkehr ausländischen Kapitals und opportunistisch geprägter Akteure, die während der Pandemie den Markt risikoaversen Core-Investoren überlassen haben. Weitere Landmarkdeals wurden mit den Münchener Büroobjekten Rosenheimer Höfe, Uptown München und den Highlight Towers für je über 600 Mio. EUR geschlossen. Damit standen Büroimmobilien in den TOP 7 wieder ganz oben auf der Investorenliste, gefolgt von Logistikimmobilien, der zweitstärksten Nutzungsart. Renditen für Spitzenobjekte in beiden Assetklassen stehen weiter unter Druck [3].

Die Marktbelebung am deutschen Investmentmarkt setzte sich im 3. Quartal mit dem bislang stärksten Quartalsergebnis des Jahres fort. Die Verunsicherung durch die Pandemie ist über den Sommer größtenteils gewichen. Auch wenn aufgrund eines schwachen Jahresstarts die 40-Mrd.-EUR-Marke, die zwischen Januar und September in den letzten drei Jahren stets geknackt wurde, dieses Mal nicht erreicht wurde, konnte der Rückstand zum Fünfjahresdurchschnitt mittlerweile fast aufgeholt werden. Haupttreiber waren wie im 2. Quartal Großtransaktionen über 250 Mio. EUR, die mit 25 Abschlüssen gleichauf mit dem Rekordjahr 2019 und damit auf Vor-Corona-Niveau lagen. Gleichzeitig ist die Zahl der Transaktionen in allen Größenklassen darunter um gut ein Fünftel zurückgegangen. Die Fokussierung auf Prime-Produkte vor allem in den TOP 7 Märkten spiegelte sich auch in der Liste der Top-Deals wider. Größter Deal sowohl des Quartals wie auch im bisherigen Jahresverlauf ist mit 1,4 Mrd. EUR der Büroturm FOUR T1 im Frankfurter Bankenviertel. Zudem wurden auch wieder mehrere Großportfolien veräußert, darunter ein 34 Real-Märkte umfassendes Paket für 1 Mrd. EUR. Der Portfolioanteil bleibt aber mit 25 % vergleichsweise gering. Gegenüber dem Vorquartal sind die Spitzenrenditen überwiegend stabil geblieben, der Druck bleibt aber angesichts des Nachfrageüberhangs und enger Bieterwettbewerbe bei Top-Produkten weiter bestehen. Zum Jahresende 2021 wird ein Ergebnis von 55 bis 60 Mrd. EUR erwartet [4].

Der Zweitmarkt, also der Markt, an dem Anteile von in der Regel bereits voll platzierten geschlossenen Alternativen Investmentfonds gehandelt und deren Kapitalerhöhungen durchgeführt werden, stellt seit Jahren ein tendenziell wachsendes Segment dar. Neben der traditionellen Vermittlung von Zweitmarktumsätzen durch den Anbieter bzw. den Treuhänder eines Beteiligungsangebotes haben sich nach dem Wertpapierinstitutsgesetz regulierte, Initiatoren übergreifende Zweitmarkt-Handelsplattformen z. B. Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Deutsche Zweitmarkt AG etabliert und stehen verkaufswilligen Anlegern als Verkaufsplattform zur Verfügung. Der Zweitmarkt für geschlossene Fonds beschloss ein ereignisreiches Jahr 2020 mit einem stabilen vierten Quartal. Auch der Rückblick auf die vergangenen 12 Monate fällt positiv aus: Insgesamt verzeichnete der Zweitmarkt 7.804 Handelsabschlüsse (davon 4.941 Abschlüsse im Segment der Immobilienfonds) – lediglich ein leichter Rückgang um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr. Während das am Markt gehandelte Nominalkapital im Vergleich zu 2019 um 1,9 % auf 280 Mio. EUR (davon Immobilienfonds 180 Mio. EUR) gesunken ist, ging die Summe der Kaufpreise etwas deutlicher zurück: Sie beträgt 199 Mio. EUR gegenüber 217 Mio. EUR im Jahr 2019. Der durchschnittliche Handelskurs über alle Anlageklassen lag 2020 bei 70,90 % – gut 5,5 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Im Bereich der Durchschnittskurse ragten die Immobilienfonds mit 90,06 % wie gewohnt heraus [5]. Nach Einschätzung der Geschäftsführung beträgt das gesamte jährliche Handelsvolumen im Segment der Immobilienfonds am Zweitmarkt derzeit rund 320-370 Mio. EUR.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2020/2021 hat die Gesellschaft nachrangige Namensschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 64,7 Mio. EUR emittiert. Dadurch konnten Beteiligungen an neuen Zielfonds sowie Beteiligungen an bereits im Bestand befindlichen Zielfonds (inklusiv ggf. bestehender Gesellschafterdarlehen) in Höhe von insgesamt 82,7 Mio. EUR erworben sowie kurz- bzw. mittelfristige Gesellschafterdarlehen an Zielfonds in Höhe von 9,2 Mio. EUR neu ausgereicht werden. Die Gesellschaft ist somit mittelbar bzw. unmittelbar an 274 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von 50 Anbietern beteiligt, sodass die im Vorjahr angestrebte Risikostreuung von über 270 verschiedenen Zielfonds erreicht werden konnte. Im Geschäftsjahr 2020/2021 waren in der Gesellschaft Liquiditätszuflüsse aus Ausschüttungen in Höhe von 9.135 TEUR zu verzeichnen. Bei den Tochtergesellschaften waren darüber hinaus Liquiditätszuflüsse aus laufen-

den Ausschüttungen und aus Ausschüttungen im Zusammenhang mit Objektverkäufen von insgesamt 33.255 TEUR zu verzeichnen. Dementsprechend erfolgen für das abgelaufene Geschäftsjahr voraussichtlich im Januar 2022 Zinszahlungen an Anleger (Gläubiger) in Höhe von bis zu ca. 6,2 % p.a.

Als Reaktion auf die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie wurden die Ankaufskurse der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften ab März 2020 teilweise deutlich reduziert. Auch weiterhin gibt es Altgesellschafter, die auch zu diesen reduzierten Kursen ihre Beteiligungen verkaufen, da sie im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft Liquidität anstelle von langfristigen Beteiligungen bevorzugen. Für die Gesellschaft ergeben sich somit auch weiterhin zusätzliche Investitionschancen.

III. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 werden im Rohergebnis (4.705 TEUR) als Umsatzerlöse das Agio aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (2.417 TEUR) und sonstige betriebliche Erträge aus Zuschreibungen des Finanzanlagevermögens (2.056 TEUR) sowie aus dem Abgang von Anlagevermögen (232 TEUR) ausgewiesen.

Aus den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds wurden im Geschäftsjahr Ausschüttungen in Höhe von 4.426 TEUR ertragswirksam vereinnahmt. Zudem wurden Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens (535 TEUR) erzielt. Zinserträge (6.313 TEUR) wurden für ausgereichte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften asuco pro GmbH (1.777 TEUR) und asuco Zweite pro GmbH (1.525 TEUR), an die beiden Zweckgesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH (2.129 TEUR) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (208 TEUR) sowie an die Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (187 TEUR), Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (120 TEUR), asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (62 TEUR), AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (97 TEUR), Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG (47 TEUR), Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG (15 TEUR), Fünfte SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. „Büroensemble Gießen" KG (131 TEUR) und SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt" KG (14 TEUR), mit denen jeweils ein Beteiligungsverhältnis besteht, erzielt.

Abschreibungen (3.497 TEUR) wurden zum Bilanzstichtag aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen.

Aufgrund von Provisionen für die Vermittlung von Fremdkapital (5.196 TEUR), Druckkosten (27 TEUR), Gebühren für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters (789 TEUR), Konzeptionsgebühren (108 TEUR), Kosten der Prospektprüfung (86 TEUR), sonstigen Investitionskosten (65 TEUR), Abschluss- und Prüfungskosten (11 TEUR), Rechts- und Beratungskosten (63 TEUR), variablen Vergütungen für den Komplementär (49 TEUR) und den geschäftsführenden Kommanditisten (49 TEUR), Kosten für das Informations- und Berichtswesen (392 TEUR), Zinsaufwendungen (19.348 TEUR), erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. Bestandsprovisionen für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, 12-2020 und 19-2021 sowie StiftungsZins 17-2020 (150 TEUR), Nebenkosten des Geldverkehrs einschließlich Entgelt für Guthaben (43 TEUR), übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (4 TEUR), nicht abziehbarer Vorsteuer (114 TEUR) sowie Verlusten aus dem Abgang von Finanzanlagen (18 TEUR) wurde in dem Geschäftsjahr ein Jahresfehlbetrag von 14.029 TEUR erzielt.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine festen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten bezahlt. Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten variablen Vergütungen an den Komplementär und den geschäftsführenden Kommanditisten betrug einschließlich Umsatzsteuer 2.616 TEUR. Hiervon entfallen auf das vorangegangene Geschäftsjahr 45 TEUR. Die Anzahl der Begünstigten beträgt somit zwei.

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr weder feste noch variable Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter bezahlt, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt. Auch besondere Gewinnbeteiligungen sind nicht bezahlt worden (§ 24 Abs. 1 Vermögensanlagengesetz).

Finanzlage

Die Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft erfolgt durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen. Die Liquiditätsreserve betrug zum Geschäftsjahresende 1.806 TEUR. Die Finanz- und Liquiditätslage der Gesellschaft war stets gesichert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 77.622 TEUR auf 389.522 TEUR erhöht.

Wesentliche Positionen auf der Aktivseite sind die Finanzanlagen mit 207.749 TEUR. Weiter werden Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (125.353 TEUR) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (12.117 TEUR) ausgewiesen. Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil der Kommanditisten hat sich aufgrund des handelsrechtlichen Jahresfehlbetrags von 14.029 TEUR auf 44.303 TEUR erhöht. Diesem stehen stille Reserven von 55.252 TEUR gegenüber.

Die Passivseite ist durch Verbindlichkeiten (389.436 TEUR) geprägt, die sich aus Verbindlichkeiten aus der Emission von Namensschuldverschreibungen (365.361 TEUR) sowie deren Verzinsung (19.387 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (1 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (4.533 TEUR), welche noch nicht geflossene Anschaffungskosten von 4.422 TEUR beinhalten, und sonstigen Verbindlichkeiten (154 TEUR) zusammensetzen. Daneben werden sonstige Rückstellungen von 86 TEUR ausgewiesen.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die mit den Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen erzielten Ausschüttungsrenditen und Tilgungsgewinne.

Die Ausschüttungsrendite ist die prognostizierte jährliche Ausschüttung der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten. Der Tilgungsgewinn ist die geplante Reduzierung der Nettoverschuldung (Fremdkapital, Liquiditätsreserve) nach Ausschüttungen auf Ebene der Zielfonds in Prozent bezogen auf die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten). Der Tilgungsgewinn einzelner Zielfonds wird bereinigt um Sondereffekte bei den Einnahmen (z. B. einmalige Abfindungszahlungen, Entschädi-

gungen von Versicherungen) und bei den Ausgaben (z. B. Neubaumaßnahmen, umfangreiche Sanierungs- oder Umbaukosten, einmalige Zinsvorauszahlungen).

Die Höhe der Ausschüttungsrendite und des Tilgungsgewinns sind im Wesentlichen abhängig vom Ankaufskurs der Gesellschaft. Die Ausschüttungsrendite bestimmt die Höhe der laufenden variablen Zinszahlungen an die Gläubiger der Namensschuldverschreibungen. Es wird ein Zielbereich in Höhe von mindestens 5,5 % - 6,5 % p.a. angestrebt. Die Ausschüttungsrendite betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr ca. 4,4 %. Der Tilgungsgewinn erhöht den bei einer Fondsliquidation erzielten Veräußerungsgewinn, welcher nach Realisierung wiederum als variabler Zins an die Gläubiger der Namensschuldverschreibungen ausgezahlt wird. Es wird ein Zielbereich in Höhe von mindestens 3,0 % - 4,0 % p.a. angestrebt. Die für die Berechnung des im abgelaufenen Geschäftsjahr eingetretenen Tilgungsgewinns notwendigen Informationen der Zielfonds gehen der Gesellschaft frühestens im Kalenderjahr 2022 zu. Der Tilgungsgewinn im Jahr 2020 betrug ca. 5,3 % p.a.

Eine Steuerung der Gesellschaft über andere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

V. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

C. Chancen- und Risikobericht

Durch die mittelbare Investition in den Immobilienmarkt bestehen für die Gesellschaft Risiken in der Vermietung der Immobilien, der Bonität der Mieter und der Entwicklung der Immobilienpreise, welche sich insbesondere in Krisenzeiten wie der COVID-19-Pandemie verstärkt realisieren können. Auch die Konditionen der Fremdfinanzierung der erworbenen Zielfonds stellen Risiken dar.

Die Gesellschaft wird versuchen, diese Risiken durch eine systematische Selektion der Beteiligungen an Zielfonds sowie die Investition in eine Vielzahl von Zielfonds zu reduzieren.

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft wird daher im Wesentlichen von der laufenden Ausschüttungsrendite und der Wertentwicklung der von der Gesellschaft erworbenen Zielfonds beeinflusst.

Durch die Spezialisierung der asuco u. a. auf die Bewertung von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und das Fondsmanagement sowie die teilweise über 30-jährige Branchenerfahrung ist es in der Vergangenheit und wird es auch zukünftig gelingen, attraktive Zielfonds zu erwerben. Mit Hilfe einer laufend aktualisierten Datenbank können einzelne Risiken aus Beteiligungen erkannt und z. B. durch aktive Einflussnahme auf das jeweilige externe Fondsmanagement oder durch Verkauf des Zielfonds über den Zweitmarkt reagiert werden.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Gesellschaft um einen langfristigen Investor. Kurzfristige Preisrückgänge am Immobilienmarkt, die bspw. durch eine Krise wie die COVID-19-Pandemie ausgelöst werden, können von der Gesellschaft daher grundsätzlich einfach ausgesessen werden.

Der Zinsdienst für die langfristige Fremdfinanzierung der Gesellschaft mit nachrangigen Namensschuldverschreibungen wird durch die laufende Ausschüttungsrendite sowie aus Veräußerungs- bzw. Liquidationsgewinnen des Portfolios an Zielfonds bedient. Risiken für die Gesellschaft bestehen in der Abhängigkeit der Entwicklung der Einnahmen von der Möglichkeit in entsprechende Zielfonds zu investieren.

Chancen sehen wir generell in den attraktiven Preisen geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen am Zweitmarkt und den sich hieraus ergebenden Wertentwicklungschancen, insbesondere auch auf Grund der nochmals im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie reduzierten Ankaufkurse.

D. Prognosebericht

Die Gesellschaft beabsichtigt, weiter an rund 270 verschiedenen, wirtschaftlich aktiven Zielfonds von mehr als 50 Anbietern geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen beteiligt zu sein sowie Beteiligungen an bereits erworbenen Zielfonds zu erhöhen. Hierfür beabsichtigt die Gesellschaft die Emission weiterer Namensschuldverschreibungen. Es wird erwartet, dass die Einnahmensituation der Gesellschaft durch die erreichte Risikostreuung gesichert ist. Durch die weitere Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen können weitere Investitionen am Zweitmarkt getätigt werden, so dass der erwartete laufende Liquiditätszufluss aus den Zielfonds, insbesondere in Form von Ausschüttungen, die Erwirtschaftung einer attraktiven Rendite gewährleisten kann.

Es ist zu erwarten, dass im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft bei einzelnen Zielfonds Mietminderungen akzeptiert werden müssen und dementsprechend Ausschüttungen der Zielfonds reduziert oder ausgesetzt werden könnten. Eine derartige Entwicklung würde sich aufgrund der breiten Risikostreuung der Investitionen der Gesellschaft zunächst voraussichtlich nur wenig auf den erzielbaren Gesamtliquiditätszufluss auswirken. Sollte es jedoch bei einer Vielzahl von Zielfonds zu Mietminderungen in relevanter Höhe kommen, würde sich dies signifikant auf den Liquiditätszufluss der Gesellschaft und damit auch auf die Zinszahlungen der Gesellschaft auswirken. In diesem Fall könnte nicht ausgeschlossen werden, dass die Zinszahlungen der Gesellschaft unterhalb der im „mittleren Szenario“ prospektierten Prognose liegen, sofern die Minderzuflüsse nicht durch Sonderausschüttungen aufgrund von erfolgreichen Objektverkäufen bei den Zielfonds kompensiert werden. Es ist derzeit nicht ersichtlich, dass es tatsächlich zu Mietminderungen in signifikantem Ausmaß kommt, so dass die geschäftsführenden Gesellschafter davon ausgehen, dass die im „mittleren Szenario“ prospektieren Zinsprognosen eingehalten werden können.

Die bisherige Wertentwicklung ist hierbei kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Oberhaching, den 19.11.2021

Der persönlich haftende Gesellschafter
asuco Komplementär GmbH

gez. Dietmar Schloz (Geschäftsführer)
gez. Paul Schloz (Geschäftsführer)

Der geschäftsführende Kommanditist
asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

gez. Dietmar Schloz (Geschäftsführer)
gez. Paul Schloz (Geschäftsführer)

Anlagenspiegel zum 30. September 2021

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Oberhaching

	Anschaffungs-, Herstellungs-kosten 01.10.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungs-kosten 30.09.2021	kumulierte Abschreibungen 01.10.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 30.09.2021	Buchwert 01.10.2020	Buchwert 30.09.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen													
I. Finanzanlagen	157.243.539,22	63.352.038,88	5.326.824,92	0,00	215.268.753,18	6.089.883,02	3.496.522,92	2.056.311,41	10.580,00	0,00	7.519.514,53	151.153.656,20	207.749.238,65
Anlagevermögen	157.243.539,22	63.352.038,88	5.326.824,92	0,00	215.268.753,18	6.089.883,02	3.496.522,92	2.056.311,41	10.580,00	0,00	7.519.514,53	151.153.656,20	207.749.238,65

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching-Deisenhofen

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichtes

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Oberhaching-Deisenhofen, bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021,
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die weiteren getätigten Angaben im Geschäftsbericht der Gesellschaft. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unserem bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der

Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsmäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG zum 30. September 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnlG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen und Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnlG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Frankfurt am Main, den 10. Januar 2022

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Damir Barac
Zertifikatsinhaber:
CN=Damir Barac
C=DE

Barac

Wirtschaftsprüfer



Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung

Die nachfolgende Vermögens-, Finanz- und Ertragsplanung stellt die prognostizierte Entwicklung des Emittenten bis zum 30.09.2028 dar.

Die Vermögensplanung wird in Form einer Plan-Bilanz abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) des Emittenten unter besonderer Berücksichtigung der Emission der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 00-2016 pro, ZweitmarktZins 01-2016, ZweitmarktZins 02-2016 plus, ZweitmarktZins 03-2016, ZweitmarktZins 04-2017, ZweitmarktZins 05-2017, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, ZweitmarktZins 07-2018 pro, ZweitmarktZins 08-2018, ZweitmarktZins 09-2019, ZweitmarktZins 10-2019 pro, ZweitmarktZins 11-2019, Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020, ZweitmarktZins 14-2020, ZweitmarktZins 15-2020, ZweitmarktZins 16-2020 exklusiv, StiftungsZins 17-2020, ZweitmarktZins 18-2020, Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021, ZweitmarktZins 20-2021, ZweitmarktZins 21-2021 sowie ZweitmarktZins 22-2021 sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva).

Die Ertragsplanung wird in Form einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

Die Finanzplanung des Emittenten wird im Rahmen einer Kapitalflussrechnung dargestellt.

Für die Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wurden die auf den Seiten 33 ff. unter „Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ dargestellten Annahmen getroffen.

Vermögenslage der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Im Anlagevermögen werden die Finanzanlagen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um den Buchwert der vom Emittenten bis zum jeweiligen Geschäftsjahresende erworbenen Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie sonstigen Gesellschaften (gemeinsam „Zielfonds“). Darüber hinaus sind unter dieser Position aufgrund ihres Eigenkapitalcharakters die Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG, Berlin Kaiserdamm GbR, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünfzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG sowie SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz“ KG ausgewiesen. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG wird aufgrund seiner Langfristigkeit ebenfalls im Anlagevermögen in der Position „Finanzanlagen“ ausgewiesen.

Im Umlaufvermögen sind die vom Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) und die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährten Gesellschafterdarlehen, die Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG, AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG und Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG (bis zum 12.03.2021), das Überbrückungsdarlehen an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt“ KG, sonstige Forderungen sowie das Bankguthaben des Emittenten ausgewiesen. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG wurde von der asuco Beteiligungs GmbH gewährt und ist daher nicht in der Prognose der Vermögenslage des Emittenten ausgewiesen.

Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco pro GmbH ist bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Vergleich zum Jahresabschluss vom 30.09.2020 aufgrund von Rückführungen durch die asuco pro GmbH gesunken. Über den Prognosezeitraum wird dieses Gesellschafterdarlehen mit dem Erfüllungsbetrag vom 30.09.2020 in Höhe von 34.243.900 EUR fortgeschrieben. Da das Gesellschafterdarlehen an die asuco pro GmbH zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 19.962.000 EUR beträgt, wird somit angenommen, dass das Gesellschafterdarlehen zwischen dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung und dem Ende des laufenden Geschäftsjahres am 30.09.2021 in Höhe von 14.281.900 EUR durch den Emittenten erhöht wird.

Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Zweite pro GmbH ist bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Vergleich zum Jahresabschluss vom 30.09.2020 aufgrund von Rückführungen durch die asuco Zweite pro GmbH gesunken. Über den Prognosezeitraum wird dieses Gesellschafterdarlehen mit dem Erfüllungsbetrag vom 30.09.2020 in Höhe von 21.615.000 EUR fortgeschrieben. Da das Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite pro GmbH zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 22.175.000 EUR beträgt, wird somit angenommen, dass das Gesellschafterdarlehen zwischen dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung und dem Ende des laufenden Geschäftsjahres am 30.09.2021 in Höhe von 560.000 EUR durch die asuco Zweite pro

GmbH zurückgeführt wird. Die Rückführung des Gesellschafterdarlehens erfolgt mit liquiden Mitteln, die der asuco Zweite pro GmbH als Kapitalrückfluss aufgrund von Liquidationen bzw. Teilliquidationen der von der asuco Zweite pro GmbH erworbenen Zielfonds zufließen.

Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) ist bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Vergleich zum Jahresabschluss vom 30.09.2020 aufgrund von Rückführungen durch die asuco Beteiligungs GmbH gesunken. Über den Prognosezeitraum wird dieses Gesellschafterdarlehen mit dem Erfüllungsbetrag vom 30.09.2020 in Höhe von 28.206.800 EUR fortgeschrieben. Da das Gesellschafterdarlehen an die asuco Beteiligungs GmbH zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 29.290.000 EUR beträgt, wird somit angenommen, dass das Gesellschafterdarlehen zwischen dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung und dem Ende des laufenden Geschäftsjahres am 30.09.2021 in Höhe von 1.083.200 EUR durch die asuco Beteiligungs GmbH zurückgeführt wird. Die Rückführung des Gesellschafterdarlehens erfolgt mit liquiden Mitteln, die der asuco Beteiligungs GmbH als Kapitalrückfluss aufgrund von Liquidationen bzw. Teilliquidationen der von der asuco Beteiligungs GmbH erworbenen Zielfonds zufließen.

Das an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährte Darlehen ist bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Vergleich zum Jahresabschluss vom 30.09.2020 aufgrund der Investitionen der asuco Zweite Beteiligungs GmbH in Beteiligungen an Zielfonds gestiegen. Diese Investitionen wurden durch eine Erhöhung des Gesellschafterdarlehens des Emittenten finanziert. Über den Prognosezeitraum wird dieses Gesellschafterdarlehen mit dem Erfüllungsbetrag vom 30.09.2020 in Höhe von 2.860.000 EUR fortgeschrieben. Da das Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 3.046.000 EUR beträgt, wird somit angenommen, dass das Gesellschafterdarlehen zwischen dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung und dem Ende des laufenden Geschäftsjahres am 30.09.2021 in Höhe von 186.000 EUR durch die asuco Zweite Beteiligungs GmbH zurückgeführt wird. Die Rückführung des Gesellschafterdarlehens erfolgt mit liquiden Mitteln, die der asuco Zweite Beteiligungs GmbH als Kapitalrückfluss aufgrund von Liquidationen bzw. Teilliquidationen der von der asuco Zweite Beteiligungs GmbH erworbenen Zielfonds zufließen.

Der Emittent hat darüber hinaus Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG, Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG, AS Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG, Immobilienfonds Objekt Rostock GmbH & Co. KG und Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG (bis zum 12.03.2021) sowie ein Überbrückungsdarlehen an den Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt" KG gewährt, die in der Prognose der Vermögenslage im Umlaufvermögen in der Position „Gesellschafterdarlehen an Zielfonds" ausgewiesen sind. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG wurde von der asuco Beteiligungs GmbH gewährt und ist daher nicht in der Prognose der Vermögenslage des Emittenten ausgewiesen. Die an die Zielfonds SAB Real Estate GmbH & Co. „Living-Point Frankfurt" KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt" KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree" KG, Berlin Kaiserdamm GbR, SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweite Wohnpark Rüdnitz" KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Einundzwanzigste Wohnpark Rüdnitz" KG, SAB Real Estate GmbH & Co. „Sechsundfünzigste Wohnpark Rüdnitz" KG sowie SAB Real Estate GmbH & Co. „Zweiundsiebzigste Wohnpark Rüdnitz" KG gewährten Gesellschafterdarlehen werden aufgrund ihres Eigenkapitalcharakters im Anlagevermögen in der Position „Finanzanlagen" ausgewiesen. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG wird aufgrund seiner Langfristigkeit ebenfalls im Anlagevermögen in der Position „Finanzanlagen" ausgewiesen. Sämtliche dieser Gesellschafterdarlehen werden über den Prognosezeitraum mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung fortgeschrieben. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG wird somit über den Prognosezeitraum mit 0 EUR in der Prognose der Vermögenslage berücksichtigt, da der Zielfonds das Gesellschafterdarlehen am 12.03.2021 zurückgeführt hat.

Bei den sonstigen Forderungen zum 30.09.2020 in Höhe von ca. 4.088.672 EUR handelt es sich um ausstehende Zinsen für das Gesellschafterdarlehen an die asuco pro GmbH in Höhe von ca. 2.024.055 EUR, ausstehende Zinsen für das Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite pro GmbH in Höhe von ca. 844.740 EUR, ausstehende Zinsen für das Gesellschafterdarlehen an die asuco Beteiligungs GmbH in Höhe von ca. 975.847 EUR, ausstehende Zinsen für das Gesellschafterdarlehen an die asuco Zweite Beteiligungs GmbH in Höhe von ca. 147.574 EUR sowie eine Sammelposition diverser weiterer Forderungen (z. B. Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie Kostenerstattungsansprüche) in Höhe von insgesamt ca. 96.456 EUR. Es wird angenommen, dass diese sonstigen Forderungen bis zum 30.09.2021 beglichen werden. Insofern werden über den gesamten Prognosezeitraum unter der Position Sonstige Forderungen 0 EUR ausgewiesen.

Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil ergibt sich per Saldo aus dem ge-

zeichneten Kapital, dem Verlustvortrag und dem Jahresüberschuss/-fehlbetrag des jeweiligen Geschäftsjahres. Da die Summe aus Verlustvortrag und Jahresüberschuss/-fehlbetrag negativ ist und das gezeichnete Kapital übersteigt, verfügt der Emittent bilanziell über ein negatives Eigenkapital. Dieses wird auf der Aktivseite der Bilanz als nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten ausgewiesen.

Auf der Passivseite der Bilanz ist deshalb unter der Position Eigenkapital bei den Kapitalanteilen der Kommanditisten 0 EUR ausgewiesen. Der Emittent ist bilanziell, aber nicht im insolvenzrechtlichen Sinne, überschuldet, da in den erworbenen Beteiligungen an Zielfonds erhebliche stille Reserven enthalten sind und auf Basis der Ergebnisplanung des Emittenten die buchmäßige Überschuldung ausgeglichen wird.

In den Rückstellungen werden die geplanten Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses, die Informationsveranstaltung sowie die sonstigen Kosten berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten beinhalten den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins. Diese Position reduziert sich über den Prognosezeitraum hinweg, wenn fällige Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zurückgezahlt werden. Zudem sind die am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres fällig werdenden Zinsen und Zusatzzinsen als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Bei den im Jahresabschluss zum 30.09.2020 in den Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr enthaltenen sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von ca. 1.438.953 EUR handelt es sich um noch offene Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für Zielfonds in Höhe von ca. 1.162.602 EUR, ausstehende Vergütungen an die asuco Vertriebs GmbH aus der Vermittlung von Namensschuldverschreibungen in Höhe von ca. 77.988 EUR, ausstehende Vergütungen an die asuco Komplementär GmbH für das Geschäftsjahr bis

Vermögenslage in TEUR [1] zum 30.09. (Prognose ab 30.09.2021)

Aktiva	**2020 (Ist)**	**2021**	**28.02.2022 (Ist) [3]**	**2022**	**2023**
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen	151.154	324.085	219.202	324.110	324.137
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
- Gesellschafterdarlehen an asuco pro GmbH	34.244	34.244	27.067	34.244	34.244
- Gesellschafterdarlehen an asuco Zweite pro GmbH	21.615	21.615	23.288	21.615	21.615
- Gesellschafterdarlehen an asuco Beteiligungs GmbH	28.207	28.207	34.835	28.207	28.207
- Gesellschafterdarlehen an asuco Zweite Beteiligungs GmbH	2.860	2.860	3.387	2.860	2.860
- Gesellschafterdarlehen an Zielfonds	22.305	16.605	25.309	16.605	16.605
- Sonstige Forderungen	4.089	0	1.281	0	0
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	17.153	20.671	24.589	24.152	24.152
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil Kommanditisten	30.274 [2]	37.980	38.922	37.954	37.927
Summe Aktiva	311.900	486.267	397.881	489.748	489.748
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Kapitalanteile Kommanditisten	0	0	0	0	0
B. Rückstellungen	10	52	86	52	52
C. Verbindlichkeiten					
- Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	300.688	469.943	397.129	469.943	469.943
- Zinsen Anleger (Gläubiger) der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	9.763	16.271	95	19.753	19.753
- Sonstige Verbindlichkeiten	1.439	1	570	0	0
Summe Passiva	311.900	486.267	397.881	489.748	489.748

1 EDV-bedingt sind Auf- und Abrundungsdifferenzen möglich.

2 Unter Berücksichtigung des Net Asset Values des Emittenten zum 30.09.2020 (Ermittlung gemäß § 1 Nr. 14 der Anleihebedingungen) ergibt sich nach Abzug des Nominalbetrages der zum 30.09.2020 ausgegebenen Namensschuldverschreibungen aller Serien ein positives Eigenkapital in Höhe von rd. 25.000 EUR, das auf der Passivseite der Bilanz unter der Position „Kapitalanteile Kommanditisten“ ausgewiesen werden würde.

3 Zwischen-Bilanz

zum 30.09.2020 in Höhe von ca. 819 EUR, ausstehende Vergütungen an die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH für das Geschäftsjahr bis zum 30.09.2020 in Höhe von ca. 44.270 EUR, eine an die Hörtkorn Finanzen GmbH zahlbare Bestandsprovision für die Namensschuldverschreibungen der Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018 sowie 12-2020 in Höhe von insgesamt ca. 67.741 EUR sowie eine Sammelposition diverser weiterer Verbindlichkeiten (z. B. Rechtsberatungskosten, Druckkosten für Verkaufsunterlagen, Billigungskosten für Verkaufsprospekte) in Höhe von insgesamt ca. 85.533 EUR. Die Vergütungen der asuco Vertriebs GmbH, der asuco Komplementär GmbH, der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH sowie der Hörtkorn Finanzen GmbH sind im Jahresabschluss zum 30.09.2020 als Verbindlichkeiten ausgewiesen, weil die Vergütungen noch nicht gezahlt wurden, die Liquidität also noch nicht abgeflossen ist. Es wird angenommen, dass diese sonstigen Verbindlichkeiten bis zum 30.09.2021 getilgt werden.

In den Folgejahren umfassen die sonstigen Verbindlichkeiten die jährlich zu ermittelnde und an die Hörtkorn Finanzen GmbH zahlbare erfolgsabhängige Vergütung für die Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017, Immobilien-ZweitmarktZins 06-2018, Immobilien-ZweitmarktZins 12-2020, StiftungsZins 17-2020 sowie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021. Diese beträgt prognosegemäß im Geschäftsjahr bis zum 30.09.2021 1 TEUR und anschließend 0 TEUR. Außerdem ist in den sonstigen Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr bis zum 30.09.2025, 30.09.2027 sowie 30.09.2028 die mit Fälligkeit von Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 04-2017 (2025), ZweitmarktZins 14-2020-Classic sowie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Classic (2027) sowie ZweitmarktZins 21-2021 (2028) an die asuco Geschäftsbesorgungs GmbH zahlbare erfolgsabhängige Vergütung ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr bis zum 30.09.2026 beinhalten die sonstigen Verbindlichkeiten auch die erfolgsabhängige Vergütung der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH für die Serie ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan und die erfolgsabhängige Vergütung der Hörtkorn Finanzen GmbH sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH für die Serie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan. Diese sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Hörtkorn Finanzen GmbH, der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach sowie der asuco Geschäftsbesorgungs GmbH werden im jeweiligen Folgejahr beglichen und sind in der Finanzlage unter der Position 4 enthalten.

	2024	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
	324.164	302.596	302.364	279.317	266.578
	34.244	34.244	34.244	34.244	34.244
	21.615	21.615	21.615	21.615	21.615
	28.207	28.207	28.207	28.207	28.207
	2.860	2.860	2.860	2.860	2.860
	16.605	16.605	16.605	16.605	16.605
	0	0	0	0	0
	24.154	54.772	23.386	53.875	39.584
	37.901	35.199	35.130	30.877	28.318
	489.749	496.097	464.411	467.599	438.010
	0	0	0	0	0
	52	52	50	50	48
	469.943	469.943	445.673	445.373	418.073
	19.754	24.151	18.684	21.679	19.795
	0	1.951	4	497	94
	489.749	496.097	464.411	467.599	438.010

Die Planbilanzen der Geschäftsjahre 2021 bis 2028 können der nebenstehenden Abbildung „Vermögenslage in TEUR zum 30.09. (Prognose ab 30.09.2021)“ entnommen werden.

Zwischen-Bilanz zum 28.02.2022
Die Finanzanlagen sind bis zum Stichtag der Zwischenübersicht (28.02.2022) im Vergleich zum Jahresabschluss vom 30.09.2021 aufgrund der Investitionen des Emittenten in Beteiligungen an Zielfonds gestiegen.

Die Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die 100%igen Tochtergesellschaften sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH haben sich im Vergleich zum Jahresabschluss vom 30.09.2021 durch Abschluss entsprechender Nachträge zum Darlehensvertrag erhöht. Das Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die asuco Beteiligungs GmbH hat sich im Vergleich

zum Jahresabschluss vom 30.09.2021 aufgrund von Rückführungen durch die asuco Beteiligungs GmbH reduziert. Die Gesamthöhe der Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die 100%ige Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH beträgt zum Stichtag der Zwischenübersicht (28.02.2022) insgesamt 88,577 Mio. EUR.

Die in der Zwischen-Bilanz zum 28.02.2022 separat ausgewiesenen Gesellschafterdarlehen an Zielfonds beinhalten die Gesellschafterdarlehen des Emittenten an die Zielfonds asuco Immobilien-Sachwerte Portfolio GmbH & Co. KG (2.500.000 EUR), Drehscheibe Bochum GmbH & Co. KG (2.000.000 EUR), Immobilienfonds Objekt Wiesensee GmbH & Co. KG (6.850.000 EUR), Immobilien-Sachwerte Baumarktportfolio GmbH & Co. KG (13.600.000 EUR) sowie SAB SI PLUS II Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG (358.850 EUR).

Die sonstigen Forderungen zum 28.02.2022 in Höhe von ca. 1,3 Mio. EUR beinhalten einen durchlaufenden Posten.

Die Position Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks hat sich insbesondere aufgrund der Emission von Namensschuldverschreibungen im Vergleich zum Jahresabschluss vom 30.09.2021 erhöht.

Der nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteil ist bis zum 28.02.2022 gesunken.

Aufgrund der weiteren Platzierung von Namensschuldverschreibungen hat sich zudem die Position Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins erhöht.

In der Zwischen-Bilanz sind zudem Zinsverbindlichkeiten in Höhe von ca. 0,1 Mio. EUR enthalten, bei denen es sich um ausstehende Zins- und Zusatzzinzahlungen aus vorangegangenen Geschäftsjahren handelt, die aufgrund von Erbfällen und noch offenen Umschreibungen auf die Erben noch nicht ausgezahlt werden konnten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum 28.02.2022 in Höhe von ca. 0,6 Mio. EUR beinhalten offene Anschaffungskosten (ca. 0,2 Mio.

Finanzlage in TEUR[1] vom 01.10.-30.09. (Prognose)

	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit				
1. Laufende Einnahmen aus Anlageobjekten, sonstige Einnahmen	18.107	21.905	21.907	21.908
2. Zinsen und Zusatzzinsen an Anleger (Gläubiger)	-9.763	-16.271	-19.753	-19.753
3. Laufende Ausgaben (u.a. Verwaltung, Prüfung, Beratung, Informationsveranstaltung)	-10	-52	-52	-52
4. Vergütungen	-1.780	-2.076	-2.075	-2.076
5. Erhalt sonstige Forderungen vom 30.09.2020	4.089	0	0	0
6. Tilgung sonstige Verbindlichkeiten vom 30.09.2020	-1.439	0	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit				
7. Investition in Anlageobjekte	-162.361	-25	-26	-26
8. Vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten (Anschaffungsnebenkosten)	-19.273	0	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit				
9. Zufluss Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	169.255	0	0	0
10. Abfluss Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	0	0	0	0
11. Agio der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	6.694	0	0	0
12. Liquidität zum Anfang des Geschäftsjahres	**17.153**	**20.671**	**24.152**	**24.152**
13. Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres	**20.671**	**24.152**	**24.152**	**24.154**

1 EDV-bedingt sind Auf- und Abrundungsdifferenzen möglich.

EUR) sowie ausstehende Vermittlungsprovisionen an die asuco Vertriebs GmbH (ca. 0,3 Mio. EUR).

Finanzlage der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beinhaltet über den gesamten Prognosezeitraum die laufenden Einnahmen aus Anlageobjekten, die Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger), laufende Ausgaben (u. a. Prüfungskosten, Beratungskosten, Kosten für die Informationsveranstaltungen) sowie die laufenden Vergütungen. Die Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) im Zeitraum 01.10.2020 bis 30.09.2021 enthalten neben den für das Geschäftsjahr bis zum 30.09.2020 fälligen Zins- und Zusatzzinszahlungen in Höhe von ca. 9.729 TEUR auch noch ausstehende Zins- und Zusatzzinszahlungen aus vorangegangenen Geschäftsjahren in Höhe von ca. 33 TEUR. Diese Zins- und Zusatzzinszahlungen stehen noch aus, da Erbfälle eingetreten sind und die Umschreibung auf die Erben noch nicht abgeschlossen werden konnte. Im Zeitraum bis zum 30.09.2021 wird zudem der Erhalt der zum 30.09.2020 bestehenden sonstigen Forderungen (Zusammensetzung ist auf Seite 209 dargestellt) sowie die Tilgung der zum 30.09.2020 bestehenden sonstigen Verbindlichkeiten (Zusammensetzung ist auf den Seiten 210 f. dargestellt) ausgewiesen.

2024-2025	**2025-2026**	**2026-2027**	**2027-2028**
52.616	21.068	51.626	37.155
-19.754	-24.151	-18.684	-21.679
-52	-52	-50	-50
-2.171	-3.959	-2.085	-2.398
0	0	0	0
0	0	0	0
-20	-21	-18	-19
0	0	0	0
0	0	0	0
0	-24.270	-300	-27.300
0	0	0	0
24.154	**54.772**	**23.386**	**53.875**
54.772	**23.386**	**53.875**	**39.584**

Ab dem 30.09.2025 werden zum jeweiligen Geschäftsjahresende Zielfonds veräußert und sonstige Einnahmen generiert, die im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Rückzahlungsansprüche sowie die Ansprüche auf Zinsen und Zusatzzinsen der Serien ZweitmarktZins 04-2017 (2025), ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan (2026-2035), Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan (2026-2035), ZweitmarktZins 14-2020-Classic (2027), Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Classic (2027) bzw. ZweitmarktZins 21-2021 (2028) bei Fälligkeit bedient werden können. Im Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit sind daher sonstige Einnahmen in Höhe von ca. 30.706.444 EUR (am 30.09.2025), ca. 333.624 EUR (am 30.09.2026), ca. 30.904.486 EUR (am 30.09.2027) bzw. ca. 17.689.556 EUR (am 30.09.2028) enthalten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet die im jeweiligen Geschäftsjahr prognostizierten Investitionen in Zielfonds. Dabei wird auch die Reinvestition der Rückzahlungsreserve berücksichtigt. Es wird angenommen, dass sämtliche dem Emittenten zufließenden Netto-Einnahmen aus der Emission von Namensschuldverschreibungen bis zum 30.09.2021 in Anlageobjekte investiert werden. Außerdem sind die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten aufgeführt.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden der Zu- und Abfluss des Nominalbetrages sowie das Agio der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins ausgewiesen. In Position 10 der Finanzlage wird der Abfluss von Nominalbeträgen fälliger Namensschuldverschreibungen ausgewiesen. In dieser Position ist somit ab dem 30.09.2026 auch die Rückzahlung von jährlich jeweils 10 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen der Serien ZweitmarktZins 14-2020-Auszahlplan sowie Immobilien-ZweitmarktZins 19-2021-Auszahlplan enthalten. Das Agio ist Bestandteil der an die asuco Vertriebs GmbH zu zahlenden Vermittlungsprovision und daher als Liquiditätsabfluss in den vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Liquidität zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres wird die Summe aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit

und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit der Liquidität zum Anfang des Geschäftsjahres verrechnet.

Die Prognose der Finanzlage für die Geschäftsjahre 2021 bis 2028 kann der Abbildung „Finanzlage in TEUR vom 01.10.-30.09. (Prognose)“ auf den Seiten 212 f. entnommen werden.

Ertragslage der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Im Rohergebnis werden Erträge aus der Teilveräußerung einer Beteiligung, Erträge aus der Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen, der Gewinn aus der jährlichen Veräußerung von Zielfonds ab dem 30.09.2025 sowie das vom Emittenten vereinnahmte Agio ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus den vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten abzgl. der Provisionen des Komplementärs für die Ankaufsabwicklung der Investitionen, die aktiviert werden, den vertraglich vereinbarten laufenden Vergütungen, Prüfungskosten, Beratungskosten, Kosten für die Informationsveranstaltungen sowie aus nicht abziehbarer Vorsteuer.

Die Erträge aus Beteiligungen entsprechen den vereinnahmten Ausschüttungen aus Zielfonds, die über den gesamten Prognosezeitraum in voller Höhe als ertragswirksam angenommen werden.

In den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens werden zum 30.09.2020 Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen an die Zielfonds Pegasus 2 Beteiligungs GmbH & Co. Cityfonds KG, Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Neue Welt“ KG sowie Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG ausgewiesen. Diese Zinserträge werden in den Folgejahren in der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen.

Die Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet die Zinserträge aus den an die asuco pro GmbH, die asuco Zweite pro GmbH, die asuco Beteiligungs GmbH, die asuco Zweite Beteiligungs GmbH sowie die diversen Zielfonds gewährten Gesellschafterdarlehen. Das Gesellschafterdarlehen an den Zielfonds GeWeGe Gesellschaft für Wohn- und Geschäftsbauten mbH & Co. Verwaltung KG wurde von der asuco Beteiligungs GmbH gewährt, sodass die Zinsen hierauf nicht in der Position Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beim Emittenten enthalten sind.

Im Jahresabschluss zum 30.09.2020 wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen vorgenommen, da die Beteiligungen an Zielfonds handelsrechtlich teilweise einen sogenannten beizulegenden Wert hatten, der niedriger als die Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) bzw. der Vorjahresbuchwert der jeweiligen Beteiligung war. Aus Vereinfachungsgründen wird für den Prognosezeitraum vom 01.10.2020 bis 30.09.2028 angenommen, dass die Ausschüttungen aus den Zielfonds in voller Höhe ertragswirksam sind und es daher im Prognosezeitraum zu keinen weiteren Abschreibungen auf Finanzanlagen kommt.

Ertragslage in TEUR [1] vom 01.10.-30.09. (Prognose 01.10.2020-30.09.2028)

	2019-2020 (Ist)	2020-2021	2021-2022(Ist) [2]	2021-2022	2022-2023	2023-2024
1. Rohergebnis	3.457	6.694	1.208	0	0	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.150	-16.236	-2.605	-2.127	-2.127	-2.127
3. Erträge aus Beteiligungen	3.286	12.540	4.525	16.298	16.300	16.301
4. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	49	0	228	0	0	0
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.611	5.567	2.024	5.607	5.607	5.607
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-2.190	0	0	0	0	0
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.729	-16.271	0	-19.753	-19.753	-19.754
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
9. Ergebnis nach Steuern	-4.666	-7.706	5.381	26	27	27
10. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-4.666	-7.706	5.381	26	27	27

1 EDV-bedingt sind Auf- und Abrundungsdifferenzen möglich.
2 Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung vom **01.10.2021** bis **28.02.2022**

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet die Zins- und Zusatzzinszahlungen an die Anleger (Gläubiger) des Emittenten.

Der Jahresfehlbetrag in den Geschäftsjahren bis zum 30.09.2020 sowie 30.09.2021 ergibt sich im Wesentlichen aufgrund der vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten, die bei der Emission der Namensschuldverschreibungen anfallen. So ist die Höhe der variablen Zinsen und Zusatzzinsen abhängig von der Höhe der Einnahmen und übersteigt die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Geschäftsjahren bis zum 30.09.2020 sowie 30.09.2021 betragsmäßig nur deshalb, weil der Emittent Einnahmenüberschüsse in entsprechender Höhe erwirtschaftet. Bei einer Reduzierung des Einnahmenüberschusses würde sich auch der variable Verzinsungsanspruch reduzieren. Der Jahresfehlbetrag ist daher im Wesentlichen auf die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten zurückzuführen. Die Höhe dieser vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten ist unabhängig von der Höhe der Einnahmen.

Die Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2021 bis 2029 können der untenstehenden Abbildung „Ertragslage in TEUR vom 01.10.-30.09. (Prognose 01.10.2020-30.09.2028)“ entnommen werden.

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung zum 28.02.2022
Im Rohergebnis werden Erträge aus der Veräußerung einer Beteiligung sowie das Agio der seit dem 30.09.2021 eingezahlten Namensschuldverschreibungen aller Serien ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten insbesondere die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten abzgl. der Provisionen des Komplementärs für die Ankaufsabwicklung der Investitionen, die aktiviert werden. Zudem ist die Vergütung der asuco Treuhand GmbH für die Führung des Namensschuldverschreibungsregisters anteilig für das vierte Quartal 2021 enthalten.

Als Erträge aus Beteiligungen sind die vom Emittenten aus den Zielfonds ertragswirksam vereinnahmten Ausschüttungen ausgewiesen.

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beinhalten die auf die Gesellschafterdarlehen des Emittenten an insgesamt sieben Zielfonds entfallenen Zinsen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge entsprechen den aus der Gewährung der weiteren Gesellschafterdarlehen bis zum 28.02.2022 erzielten Zinserträgen.

Es haben bis zum 28.02.2022 keine Abschreibungen stattgefunden.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag waren bis zum 28.02.2022 nicht zu verbuchen.

Insofern ergibt sich für den Zeitraum vom 01.10.2021 bis 28.02.2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 5,4 Mio. EUR.

2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028
9.118	80	7.838	4.931
-4.173	-2.062	-2.627	-2.042
16.302	15.127	15.114	13.859
0	0	0	0
5.607	5.607	5.607	5.607
0	0	0	0
-24.151	-18.684	-21.679	-19.795
0	0	0	0
2.702	69	4.253	2.560
2.702	69	4.253	2.560

Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Gemäß § 312d BGB (in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 EGBGB) ist der Emittent bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen oder bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen verpflichtet, dem Anleger (Gläubiger) folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

1. Informationen zum Emittenten, zum Anbieter und Prospektverantwortlichen und zu anderen gegenüber den Anlegern (Gläubigern) auftretenden Personen

Emittent

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Ladungsfähige Anschrift
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen
Tel. 089 4902687-0
Fax: 089 4902687-29
E-Mail: info@asuco.de, Internet: www.asuco.de

Handelsregister
Amtsgericht München, HRA 102531
USt-IdNr. noch nicht zugeteilt

Geschäftsführung
Der Komplementär (s.u.) und der geschäftsführende Kommanditist (s.u.) sind zur Geschäftsführung einzeln berechtigt und verpflichtet.

Gesetzlicher Vertreter (Komplementär)
asuco Komplementär GmbH s. u.

Hauptgeschäftstätigkeit
Durch Eigenkapital sowie durch die Emission von nachrangigen Namensschuldverschreibungen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten unter Beachtung von Investitionskriterien finanzierter mittelbarer oder unmittelbarer i. d. R. am Zweitmarkt oder durch Teilnahme an Kapitalerhöhungen erfolgende Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen und sonstigen Gesellschaften (gemeinsam „Zielfonds"), die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie der mittelbare Ankauf von durch die Gesellschaft ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (insgesamt Anlageobjekte[1]) zum Zwecke der Gewinnerzielung.

Persönlich haftender Gesellschafter/Komplementär

asuco Komplementär GmbH

Ladungsfähige Anschrift
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen
Tel. 089 4902687-0
Fax: 089 4902687-29
E-Mail: info@asuco.de, Internet: www.asuco.de

Handelsregister
Amtsgericht München, HRB 179914
USt-IdNr. DE 266443938

Geschäftsführung
Robert List, Dietmar Schloz, Paul Schloz

Hauptgeschäftstätigkeit
Übernahme persönliche Haftung bei geschlossenen Fonds in Form einer Kommanditgesellschaft; Übernahme Geschäftsführung bei geschlossenen Fonds; Konzeption von geschlossenen Fonds.

Geschäftsführender Kommanditist

asuco Geschäftsbesorgungs GmbH

Ladungsfähige Anschrift
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen
Tel. 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29
E-Mail: info@asuco.de, Internet: www.asuco.de

Handelsregister
Amtsgericht München, HRB 180028
USt-IdNr. DE 266693581

Geschäftsführung
Robert List, Dietmar Schloz

1 Hierbei handelt es sich um die Definition von „Anlageobjekten" des Emittenten nach dem Gesellschaftsvertrag. Die hiervon abweichende Definition der Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage erfolgt auf den Seiten 155 f. unter „Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlage".

Hauptgeschäftstätigkeit
Übernahme der Geschäftsführung bei geschlossenen Fonds sowie Besorgung der mit dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb verbundenen laufenden Geschäfte von geschlossenen Fonds.

Führung des Namensschuldverschreibungsregisters
asuco Treuhand GmbH

Ladungsfähige Anschrift
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen
Tel. 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29
E-Mail: treuhand@asuco.de, Internet: www.asuco.de

Handelsregister
Amtsgericht München, HRB 181762
USt-IdNr. DE 267245411

Geschäftsführung
Robert List, Dietmar Schloz

Hauptgeschäftstätigkeit
Übernahme der Funktion als Treuhandkommanditist bei Beteiligungsangeboten; Besorgung sämtlicher im Treuhandvertrag mit unmittelbar oder mittelbar beteiligten Anlegern vereinbarten Tätigkeiten im eigenen Namen auf Rechnung der Anleger (Treugeber) sowie Halten von Beteiligungen in eigenem Namen.

Anbieter und Prospektverantwortlicher
asuco Vertriebs GmbH

Ladungsfähige Anschrift
Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen
Tel. 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29
E-Mail: info@asuco.de, Internet: www.asuco.de

Handelsregister
Amtsgericht München, HRB 180027
USt-IdNr. DE 266693590

Geschäftsführung
Robert List, Dietmar Schloz

Hauptgeschäftstätigkeit
Vertrieb von geschlossenen Fonds; Beratung für Fondsinitiatoren im Bereich Konzeption, Verwaltung und Vertrieb geschlossener Fonds sowie bei Anlegerbetreuung; Erstellung von Schulungs- und Marketingkonzepten sowie An- und Verkauf von Beteiligungen an geschlossenen Fonds.

Name und Anschrift des für den Anbieter und Prospektverantwortlichen handelnden Vermittlers
Siehe Eintragungen auf dem Zeichnungsschein.

Aufsichtsbehörde
Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die vorgenannten Gesellschaften die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

2. Informationen zu den angebotenen Namensschuldverschreibungen (Vermögensanlage)

Das Vertragsverhältnis der Anleger (Gläubiger) zum Emittenten der Namensschuldverschreibungen ist in den Anleihebedingungen und in dem Zeichnungsschein geregelt. Der vorliegende Verkaufsprospekt zum Zeichnungsangebot der Serie ZweitmarktZins 21-2021 enthält detaillierte Beschreibungen des Vertragsverhältnisses. Zu näheren Einzelheiten wird auf diese Beschreibungen – insbesondere auf die Seiten 8 ff. unter „Angebot im Überblick“ sowie 86 ff. unter „Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins“ – verwiesen.

Wesentliche Leistungsmerkmale
Der Anleger (Gläubiger) erwirbt nachrangige Namensschuldverschreibungen und erhält damit Ansprüche auf variable Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Die weiteren Einzelheiten zu den vorgenannten wesentlichen Leistungsmerkmalen sind dem Verkaufsprospekt auf den Seiten 8 ff. unter „Angebot im Überblick“ und 86 ff. unter „Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins“ zu entnehmen.

Zustandekommen des Vertrages
Um Namensschuldverschreibungen zu erwerben, hat der Anleger (Gläubiger) einen vollständig ausgefüllten und von ihm unterschriebenen Zeichnungsschein sowie das unterschriebene Vermögensanlagen-Informationsblatt beim Anbieter und Prospektverantwortlichen, der asuco Vertriebs GmbH, einzureichen. Der unterschriebene Zeichnungsschein stellt ein rechtsverbindliches Angebot des Anlegers (Gläubigers) an den Emittenten zum Erwerb von Namensschuldverschreibungen dar. Der Erwerb der Namensschuldverschreibungen kommt zu den im Zeichnungsschein aufgeführten Bedingungen und den Anleihebedingungen durch Annahme durch die asuco Treuhand GmbH, die hierzu von den ge-

schäftsführenden Gesellschaftern des Emittenten bevollmächtigt ist, zustande. Der Anleger (Gläubiger) verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Dennoch wird die asuco Treuhand GmbH dem Anleger (Gläubiger) die Annahme des Zeichnungsscheins informatorisch mitteilen.

Preise

Der Nominalbetrag jeder ausgegebenen Namensschuldverschreibung beträgt 100 EUR. Der Erwerbspreis entspricht der individuellen Zeichnungssumme des Anlegers (Gläubigers) und beträgt mindestens 20.000 EUR (200 Namensschuldverschreibungen). Der Erwerbspreis muss durch 1.000 teilbar sein. Zuzüglich hat der Anleger (Gläubiger) ein Agio in Höhe von 3 % (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) zu zahlen.

Zahlungsmodalitäten

Der Erwerbspreis für die vom Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % (Zeichnungen ab 200.000 EUR) ist innerhalb von 14 Tagen nach Annahme und Aufforderung auf das folgende Bankkonto zu überweisen:

Empfänger:	asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Zahlstelle)
Bank:	UniCredit-Bank
IBAN:	DE70 7002 0270 0015 6949 36
BIC:	HYVEDEMMXXX

Der bei der Einzahlung anzugebende Verwendungszweck wird dem Anleger (Gläubiger) in der Annahmeerklärung informatorisch mitgeteilt. Ein Lastschrifteinzug durch den Emittenten erfolgt nicht.

Die Folgen von verspäteten oder unvollständigen Zahlungen können dem Verkaufsprospekt unter „Weitere Kosten der Anleger (Gläubiger) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Namensschuldverschreibungen (Vermögensanlage)“ auf den Seiten 23 f. entnommen werden.

Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt.

Die Darstellung der weiteren Kosten der Anleger (Gläubiger) in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Namensschuldverschreibungen (Vermögensanlage) können dem Verkaufsprospekt auf den Seiten 23 f. entnommen werden. Den Ausführungen unter „Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“ auf den Seiten 116 ff. können auch die vertraglich vereinbarten einmaligen, nicht substanzbildenden weichen Kosten und unter „Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen“ auf den Seiten 123 f. die laufenden Ausgaben des Emittenten entnommen werden, die vom Emittenten zu tragen sind und den Anleger (Gläubiger) wirtschaftlich treffen.

Die Abgeltungssteuer, der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer fallen direkt beim einzelnen Anleger (Gläubiger) an. Ausführliche steuerliche Erläuterungen können dem Verkaufsprospekt unter „Steuerliche Grundlagen“ auf den Seiten 126 ff. entnommen werden.

Leistungsvorbehalte

Die Namensschuldverschreibungen können nicht von Anlegern (Gläubigern) erworben werden, die in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind. Weitere Einschränkungen der potentiellen Käufer der Namensschuldverschreibungen sehen die Anleihebedingungen nicht vor.

Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage **hat am 06.08.2021 begonnen** und endet mit Vollplatzierung des maximalen Emissionskapitals, jedoch spätestens **am 30.07.2022 (12 Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes)**. Die Zeichnungsfrist kann nicht verlängert werden. Der Emittent ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger (Gläubiger) berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen und Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. **Der Emittent hat zum 28.03.2022 Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 mit einem Nominalkapital in Höhe von 8,567 Mio. EUR ausgegeben.**

Laufzeit der Namensschuldverschreibungen und vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen

Die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 haben vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung und vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit durch den Anleger (Gläubiger) bzw. den Emittenten eine Laufzeit bis zum 30.09.2028.

Die ordentliche Kündigungsfrist des Emittenten beträgt mindestens 6 Monate, jeweils zum 30.09. eines Jahres, frühestens jedoch 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten. Dem Anleger (Gläubiger) steht kein ordentliches Kündigungsrecht und kein Sonderkündigungsrecht zu. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen beträgt damit gemäß § 5a des Vermögensanlagengesetzes für jeden Anleger (Gläubiger) mindestens 24 Monate.

Für den Fall, dass Anleger (Gläubiger) im Nachhinein in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i. S. d. US-amerikanischen oder kanadischen Steuerrechts sind und/oder die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit haben und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) einen Wohnsitz haben und/oder Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z. B. „Green Card“) sind, hat der Emittent ein Sonderkündigungsrecht, frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

Der Emittent ist berechtigt, jede einzelne Namensschuldverschreibung der Serie ZweitmarktZins 21-2021 jeweils zum 30.09. eines Jahres vorzeitig zu kündigen, grundsätzlich erstmals zum 30.09.2024 und frühestens 24 Monate ab vollständigem Zahlungseingang des Nominalbetrages beim Emittenten.

Der Emittent räumt dem Anleger (Gläubiger) die Option ein, die Laufzeit sämtlicher von ihm erworbener nachrangiger Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 einheitlich bis zum 30.09.2036, 30.09.2037, 30.09.2038, 30.09.2039 oder bis zum 30.09.2040 (einschließlich) zu verlängern. Übt der Anleger (Gläubiger) die Verlängerungsoption aus, entfallen die automatische Verlängerung der Laufzeit sowie die Verlängerungsoptionen des Emittenten gemäß den nachstehenden Ausführungen. Für den Fall, dass der Anleger (Gläubiger) seine Verlängerungsoption ausübt, ist der Emittent berechtigt, beginnend zum 30.09.2027, 30.09.2028, 30.09.2029, 30.09.2030 oder zum 30.09.2031 jährlich jeweils 10 % des Nominalkapitals der von diesem Anleger (Gläubiger) insgesamt erworbenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen entsprechend der Ausübung der Verlängerungsoption durch den Anleger (Gläubiger) vorzeitig zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht hat der Emittent im Zeitpunkt der Zeichnung durch den Anleger (Gläubiger) bereits wahrgenommen.

Die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung der Serie ZweitmarktZins 21-2021 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. Der Emittent ist berechtigt, die Laufzeit jeder einzelnen Namensschuldverschreibung um 2 x 1 Jahr und anschließend um 8 x 1 Jahr zu verlängern.

Einzelheiten zur Laufzeit der Namensschuldverschreibungen und zu den vertraglichen Kündigungsbedingungen können den §§ 12 und 13 der Anleihebedingungen auf den Seiten 178 f. entnommen werden. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

Übertragung der Namensschuldverschreibungen

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

Einzelheiten zur Übertragung der Namensschuldverschreibungen können § 14 der Anleihebedingungen auf Seite 179 entnommen werden.

Risiken der Beteiligung

Der Erwerb von Namensschuldverschreibungen ist eine langfristige und durch die Abhängigkeit der Höhe der Zinsen und Zusatzzinsen von den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie der Wertentwicklung der Anlageobjekte eine Vermögensanlage mit Risiken. Die wesentlichen Risiken können dem Verkaufsprospekt unter „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ auf den Seiten 52 ff. entnommen werden.

3. Weitere Informationen

Widerrufsrecht

Gibt der interessierte Anleger seinen Zeichnungsschein ab, so kann er diesen innerhalb der bestehenden Widerrufsfrist widerrufen. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und Rechtsfolgen, wird auf die „Widerrufsbelehrung“ in dem Zeichnungsschein verwiesen.

Anleger (Gläubiger), die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt nachrangige Namensschuldverschreibungen gezeichnet haben, können ihre Zeichnung innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags nach § 11 (2) VermAnlG widerrufen, sofern keine Erfüllung eingetreten ist.

Rechtsordnung / Gerichtsstand

Vorvertragliche Schuldverhältnisse, die Zeichnung der Namensschuldverschreibungen sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers (Gläubigers) zum Emittenten unterliegen deutschem Recht.

Sofern der Anleger (Gläubiger) Verbraucher i. S. d. § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist als Erfüllungsort und als Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten München, sofern dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

Außergerichtliche Streitschlichtung

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen können Anleger

(Gläubiger) – unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen – die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zur Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die zusammen mit einem Merkblatt bei der Schlichtungsstelle erhältlich sind.

Die Anschrift lautet:
Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt
Telefon 069 2388-1907
Fax 069 709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen zu erheben. Der Anleger (Beschwerdeführer) hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen hat und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die unter der vorgenannten Adresse bei der Deutschen Bundesbank erhältlich ist.

Vertragssprache

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Anleger (Gläubiger) ist deutsch.

Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sie sind während der Dauer des öffentlichen Angebotes wirksam und werden während dieses Zeitraumes ggf. durch Nachträge zum Verkaufsprospekt aktualisiert.

Einlagensicherung

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen für die Vermögensanlage nicht.

Ende der Verbraucherinformation bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Abwicklungshinweise

Unterlagenprüfung

Der Verkaufsprospekt, ggf. erforderliche Nachträge zum Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden von der asuco Vertriebs GmbH (Anbieter und Prospektverantwortlicher) zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Diese Unterlagen werden auch im Internet unter www.asuco.de veröffentlicht.

Sofern Sie die Zeichnung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021 erwägen, lesen Sie bitte vorstehende Unterlagen aufmerksam durch und ziehen Sie ggf. einen fachkundigen Berater hinzu.

Zeichnungsschein/Vermögensanlagen-Informationsblatt

Bitte senden Sie den unterschriebenen Zeichnungsschein (Original und 2 Durchschläge) vollständig ausgefüllt und unterschrieben sowie das ausgefüllte und unterschriebene Vermögensanlagen-Informationsblatt an:

asuco Vertriebs GmbH
Keltenring 11
82041 Oberhaching

Bestätigung der Annahme des Zeichnungsangebotes

Der Erwerb der Namensschuldverschreibungen kommt zu den im Zeichnungsschein aufgeführten Bedingungen und den Anleihebedingungen durch Annahme des vom Anleger (Gläubiger) auf dem Zeichnungsschein unterbreiteten Angebotes durch die asuco Treuhand GmbH, die hierzu von den geschäftsführenden Gesellschaftern des Emittenten bevollmächtigt ist, zustande. Der Anleger (Gläubiger) verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Dennoch wird die asuco Treuhand GmbH dem Anleger (Gläubiger) die Annahme des Zeichnungsscheins informatorisch mitteilen.

Überweisung des Erwerbspreises

Der Erwerbspreis für die vom Anleger (Gläubiger) erworbenen Namensschuldverschreibungen zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR) bzw. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) ist innerhalb von 14 Tagen nach Annahme und Aufforderung auf das folgende Bankkonto zu überweisen:

Empfänger:	asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Zahlstelle)
Bank:	UniCredit-Bank
IBAN:	DE70 7002 0270 0015 6949 36
BIC:	HYVEDEMMXXX

Der bei der Einzahlung anzugebende Verwendungszweck wird dem Anleger (Gläubiger) in der Annahmeerklärung informatorisch mitgeteilt. Ein Lastschrifteinzug durch den Emittenten erfolgt nicht.

Widerruf

Bitte beachten Sie, dass Sie als Verbraucher, für den Fall, dass der Zeichnungsvertrag außerhalb von Geschäftsräumen oder als Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen abgeschlossen wurde, innerhalb einer Frist von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen die Zeichnung der nachrangigen Namensschuldverschreibungen nach § 355 BGB widerrufen können (siehe Widerrufsbelehrung im Zeichnungsschein).

Anleger (Gläubiger), die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt nachrangige Namensschuldverschreibungen gezeichnet haben, können ihre Zeichnung innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags nach § 11 (2) VermAnlG widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist.

Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz

Das Geldwäschegesetz schreibt vor, dass Sie sich vor einer Zeichnung von Namensschuldverschreibungen legitimieren. Von Ihnen wird daher die bestätigte Kopie eines gültigen Ausweisdokuments benötigt. Bitte beachten Sie, dass die Kopie folgenden Anforderungen genügen muss:

- Gut lesbare Kopie eines gültigen Reisepasses/Personalausweises. Die Zugangs- und Seriennummer kann auf der Kopie geschwärzt werden.

- Beglaubigung (Stempel, eine Unterschrift mit Vermerk „Original hat vorgelegen“) wahlweise von/durch:

  - vertreibendem deutschen Kreditinstitut,

  - vertreibendem Finanzanlagenvermittler (§ 34d, 34f GewO),

  - PostIdent-Verfahren,

  - Wirtschaftsprüfer, vereidigter Betriebsprüfer, Steuerberater, Steuerbevollmächtigter oder Notar (zusätzliche Kosten sind vom Anleger zu tragen).

asuco

Keltenring 11 | 82041 Oberhaching

Zeichnungsschein

für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021

Anleger

Nachname	Vorname	Geburtsdatum/Geburtsort
Straße/Hausnummer	PLZ/Ort	Telefon/Fax
Wohnsitzfinanzamt	Steuernummer oder Steuer-ID	Staatsangehörigkeit

Bankverbindung für Zins- und Zusatzzinszahlungen sowie Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen

IBAN	BIC	Bank

Erwerb von Namenschuldverschreibungen

Ich, der/die Unterzeichnende (nachfolgend „Anleger" genannt), biete an, die folgenden Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 21-2021, die von der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (nachfolgend „Emittent" genannt) emittiert werden, gemäß den im Verkaufsprospekt abgedruckten Anleihebedingungen zu erwerben:

_____	x	100 EUR	=	_____ EUR
(Anzahl der erworbenen Namensschuldverschreibungen)		**(Nominalbetrag)**		**(Summe Nominalbetrag)**

zzgl. 3 % Agio (Zeichnungen ab 20.000 EUR)
zzgl. 1 % Agio (Zeichnungen ab 200.000 EUR) _____ **EUR**

Erwerbspreis zzgl. Agio _____ **EUR**

Mir ist bekannt, dass bei einer Überzeichnung Zeichnungen gekürzt werden können.

Die Annahme meines rechtsverbindlichen Zeichnungsangebotes zum Erwerb der Namensschuldverschreibungen setzt voraus, dass ich den Zeichnungsschein und das Vermögensanlagen-Informationsblatt jeweils ordnungsgemäß ausgefüllt und unterzeichnet der asuco Vertriebs GmbH zur Verfügung gestellt habe und ich nach dem Geldwäschegesetz identifiziert wurde. Hiermit verzichte ich auf den Zugang der Annahmeerklärung. Die Annahme des Zeichnungsangebotes wird mir von der asuco Treuhand GmbH jedoch informatorisch mitgeteilt. Ebenso werde ich umgehend in Kenntnis gesetzt, falls mein Zeichnungsangebot nicht angenommen wird oder die Zeichnung gekürzt wird. Ein Anspruch auf die Annahme meines Zeichnungsangebotes besteht nicht.

Zins- und Zusatzzinszahlungen
Der Zinsanspruch beginnt taggenau ab vollständigem Zahlungseingang mindestens des Nominalbetrages beim Emittenten und nach Identifikation nach dem Geldwäschegesetz.

Einzahlung

Der Erwerbspreis zzgl. Agio für die vom Anleger erworbenen Namensschuldverschreibungen ist innerhalb von 14 Tagen nach Annahme und Aufforderung auf das folgende Bankkonto zu überweisen:

Empfänger (Zahlstelle):	asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Bank:	UniCredit Bank AG
IBAN:	DE70 7002 0270 0015 6949 36
BIC:	HYVEDEMMXXX

Der Verwendungszweck wird dem Anleger in der Annahmeerklärung mitgeteilt.

Folgen verspäteter Einzahlung
Für Zahlungen auf den Erwerbspreis zzgl. Agio, die nicht zum Fälligkeitstermin geleistet werden, kann der Emittent den Anleger mit Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten p. a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB belasten. Soweit der Anleger den Erwerbspreis zzgl. Agio trotz schriftlicher Fristsetzung mit Rücktrittsandrohung nicht bis zum Ablauf der Frist vollständig zahlt, ist der Emittent berechtigt, durch schriftliche Erklärung fristlos von dem Vertrag über die Zeichnung der jeweiligen Namensschuldverschreibung der Serie ZweitmarktZins 21-2021 zurückzutreten. In diesem Fall erhält der Anleger sämtliche bislang geleisteten Zahlungen unverzinslich zurück.

Sonstige Angaben

Selbstauskunft für den automatischen zwischenstaatlichen Informationsaustausch (CRS und FATCA)

❑ Ich bestätige, dass ich nicht in den USA oder Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) ansässig i.S.d. US-amerikanischen Steuerrechts bin und/oder nicht die US-amerikanische und/oder die kanadische Staatsangehörigkeit habe und/oder in den USA/Kanada (jeweils einschließlich deren Territorien) keinen Wohnsitz habe und/oder nicht Inhaber einer dauerhaften US-amerikanischen bzw. kanadischen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z.B. „Green Card") bin. Andernfalls kann mein Zeichnungsangebot nicht angenommen werden.

❑ Ich bestätige, dass ich in der Bundesrepublik Deutschland steuerlich ansässig bin.

❑ Ich bestätige, dass ich **ausschließlich oder darüber hinaus** im/in folgenden Staat(en) steuerlich ansässig bin.

Staat mit steuerlicher Ansässigkeit	Steuer-ID (TIN)
_____	_____
_____	_____

Der Emittent ist befugt, die Angaben zur steuerlichen Ansässigkeit an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu übermitteln.

Erklärung zur Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten[1]
Ich bestätige hiermit durch Ankreuzen, dass ich beim Erwerb der Namensschuldverschreibungen

❑ im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handle. Ich bin der wirtschaftlich Berechtigte.

❑ nicht für mich selbst, sondern für den nachfolgend genannten wirtschaftlich Berechtigten handle:

_____
Name und Meldeadresse des wirtschaftlich Berechtigten[2]

Ermittlung des PEP-Status
Politisch exponierte Personen (PEP) sind Personen, die führende politische/öffentliche Ämter ausüben oder innerhalb des letzten Jahres vor Abgabe des Zeichnungsangebotes ausgeübt haben und die mit ihrer Einzelentscheidung grundlegende Prozesse beeinflussen oder in Gang setzen könnten.

Als Inhaber führender politischer/öffentlicher Ämter gelten:

- Staats- und Regierungschefs, Minister, Mitglieder der Europäischen Kommission und stellvertretende Minister bzw. Staatssekretäre,
- Parlamentsabgeordnete und Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane,
- Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien,
- Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidung im Regelfall kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann,
- Mitglieder der Leitungsorgane von Rechnungshöfen oder Zentralbanken,
- Botschafter, Geschäftsträger und Verteidigungsattachés,
- Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatlicher Unternehmen,
- Direktoren, stellvertretende Direktoren, Mitglieder des Leitungsorgans oder sonstige Leiter mit vergleichbarer Funktion in einer zwischenstaatlichen internationalen oder europäischen Organisation.

Des Weiteren sind als PEP anzusehen und zu behandeln unmittelbare Familienmitglieder einer PEP und dieser bekanntermaßen nahestehende Personen, also:

- Ehepartner und Partner, die nach einzelstaatlichem Recht dem Ehepartner gleichgestellt sind,
- Kinder von PEP und deren Ehepartner oder Partner,
- Eltern von PEP,
- jede natürliche Person, die bekanntermaßen mit einer PEP gemeinsame wirtschaftliche Eigentümerin von Rechtspersonen und Rechtsvereinbarungen ist oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen hält (insbesondere Firmenmitinhaber),
- jede natürliche Person, die alleinige wirtschaftliche Eigentümerin einer Rechtsperson oder Rechtsvereinbarung ist, die bekanntermaßen tatsächlich zum Nutzen der PEP errichtet wurde.

[1] Wirtschaftlich Berechtigter ist die natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht, oder die natürliche Person, auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird. Hierzu zählen insbesondere: 1. bei Gesellschaften jede natürliche Person, die mehr als 25 % der Kapitalanteile hält oder der Stimmrechte kontrolliert, 2. bei rechtsfähigen Stiftungen und treuhänderischen Vermögensverwaltungen oder -verteilungen jede natürliche Person, die 25 % oder mehr des Vermögens kontrolliert, auf sonstige Weise einen beherrschenden Einfluss ausübt oder zu 25 % oder mehr begünstigt ist, 3. bei Handeln auf Veranlassung derjenige, auf dessen Veranlassung gehandelt wird. Soweit der Vertragspartner als Treuhänder handelt, handelt er ebenfalls auf Veranlassung.

[2] Bei juristischen Personen und Personengesellschaften ist ein aktueller Handelsregisterauszug und bei juristischen Personen zusätzlich eine aktuelle Gesellschafterliste beizufügen. Gesellschafter, die mit mindestens 25 % beteiligt sind, haben sich gesondert zu legitimieren.

Ich bestätige hiermit durch Ankreuzen, dass ich bzw. der wirtschaftlich Berechtigte, für den ich handele,

❑ keine politisch exponierte Person (PEP), kein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person und keine einer solchen bekanntermaßen nahestehende Person i. S. v. § 1 Abs. 12-14 GWG bin/ist;

❑ eine politisch exponierte Person, ein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder eine einer solchen bekanntermaßen nahestehende Person i. S. v. § 1 Abs. 12-14 GWG bin/ist. Mir ist bekannt, dass mein Zeichnungsangebot aus diesem Grund von der Zustimmung des Geldwäschebeauftragten des Emittenten abhängig gemacht werden und unter Umständen abgelehnt werden kann.

Welche Tätigkeit/Welches Amt üben/übten Sie in welchem Land aus?

Die Vermögenswerte für den Erwerb der Namensschuldverschreibungen stammen aus folgenden Quellen (z. B. berufliche Tätigkeit, Vermietung, Kapitalvermögen):

Anerkennungserklärung
Ich erkenne ausdrücklich an, dass für mein Zeichnungsangebot ausschließlich der Inhalt dieses Zeichnungsscheins einschließlich der Widerrufsbelehrung, der Inhalt des Verkaufsprospektes vom 19.07.2021 einschließlich der „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen", der Hinweise zu wesentlichen Risiken, der Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen sowie des Gesellschaftsvertrages des Emittenten - ggf. nebst Nachträgen - sowie das Vermögensanlagen-Informationsblatt maßgebend und rechtsverbindlich sind. Dies gilt auch im Verhältnis zu den Herausgebern des Verkaufsprospektes, zu Vertriebsbeauftragten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern, Rechtsanwälten, Anlageberatern und Vermittlern oder sonstigen Dritten, die an der Erstellung des Verkaufsprospektes und der Konzeption der Namensschuldverschreibungen mitgewirkt haben.

Informationen zur Datenverarbeitung
Die in diesem Zeichnungsschein angegebenen personenbezogenen Daten werden durch die asuco Vertriebs GmbH als Anbieter und Prospektverantwortlichen, dem Komplementär, dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Emittenten sowie durch die von diesen mit der Führung des Namensschuldverschreibungsregisters beauftragten Stellen (dies ist insbesondere die BONAVIS Treuhand GmbH), die Vertriebspartner, Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer („autorisierte Stellen") gespeichert, verarbeitet bzw. genutzt. Die Daten werden im Falle einer Zeichnung nur im Rahmen der zur Verwaltung der Namensschuldverschreibung notwendigen Maßnahmen bzw. aufgrund gesetzlicher Pflichten (insbesondere steuer- und handelsrechtliche Vorschriften) verarbeitet. Weitere Informationen erhalten Sie bei Zeichnung in einem gesonderten Informationsschreiben.

❑ Ich bestätige, dass ich ausreichend Zeit hatte, den Verkaufsprospekt vom 19.07.2021 ggf. nebst Nachträgen sowie das Vermögensanlagen-Informationsblatt vor Abgabe dieses Zeichnungsangebotes zur Kenntnis zu nehmen und zu verstehen. Dies gilt ausdrücklich auch für die Hinweise zu den wesentlichen Risiken auf den Seiten 52 ff. des Verkaufsprospektes vom 19.07.2021 ggf. nebst Nachträgen.

Widerrufsbelehrung

❑ **Ich bestätige, dass ich den Zeichnungsschein in den Geschäftsräumen meines Beraters/Vermittlers unterzeichnet habe.**

ODER

❑ **Ich habe die nachfolgende Widerrufsbelehrung für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen zur Kenntnis genommen.**

Widerrufsrecht:
Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Abs. 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:

asuco Vertriebs GmbH
Keltenring 11
82041 Oberhaching

Telefax: 089 4902687-29; Telefon: 089 4902687-0
E-Mail: info@asuco.de

Widerrufsfolgen:
Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

- Ende der Widerrufsbelehrung -

Ich versichere, dass alle vorstehenden Angaben wahrheitsgemäß und vollständig sind und verpflichte mich hiermit, etwaige Änderungen dieser Angaben dem Emittenten unverzüglich mitzuteilen.

Die asuco Treuhand GmbH nimmt das Zeichnungsangebot des Anlegers zum Erwerb von Namensschuldverschreibungen im Namen des Emittenten an.

✘
Ort/Datum — Unterschrift des Anlegers

Ort/Datum — asuco Treuhand GmbH

Empfangsbestätigung

❑ Ich bestätige, dass ich den Verkaufsprospekt vom 19.07.2021 einschließlich der „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen", der Hinweise zu wesentlichen Risiken, der Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen sowie des Gesellschaftsvertrages des Emittenten - ggf. nebst Nachträgen - sowie das Vermögensanlagen-Informationsblatt erhalten habe.

❑ Ich habe der Bereitstellung des Verkaufsprospektes vom 19.07.2021 einschließlich der „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen", der Hinweise zu wesentlichen Risiken, der Anleihebedingungen der Namensschuldverschreibungen sowie des Gesellschaftsvertrages des Emittenten - ggf. nebst Nachträgen - sowie des Vermögensanlagen-Informationsblattes auf der Internetseite www.asuco.de zugestimmt. Die Adresse der Internetseite und die Stelle, an der die Informationen über die Internetseite zu finden sind, wurden mir auf elektronischem Wege mitgeteilt.

✘
Ort/Datum — Unterschrift des Anlegers

Identitätsprüfung – vom Identifizierenden auszufüllen

❑ Die Prüfung der Identität erfolgt über das PostIdent-Verfahren.
❑ Persönliche Prüfung der Identität

Ich bestätige, dass der Anleger für die Identifizierung anwesend war, und dass ich die Angaben des Anlegers anhand des Originals eines gültigen Personalausweises/Reisepasses (Unzutreffendes bitte streichen) überprüft habe. Eine Kopie des Ausweises (Vorder- und Rückseite) ist beigefügt. Die Zugangs- und Seriennummer kann auf der Kopie geschwärzt werden.

Ich habe die Identifizierung durchgeführt in meiner Eigenschaft als:
❑ Kreditinstitut/Finanzdienstleistungsinstitut i.S.v. § 1 (1) und (1a) KWG, jeweils mit Erlaubnis nach § 32 KWG
❑ Versicherungsvermittler (§ 34d GewO) und unterliege selbst den Pflichten des Geldwäschegesetzes
❑ Vermittler (§ 34f GewO) mit gesonderter Vereinbarung
❑ Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater, Steuerbevollmächtigter oder Notar

Personalausweis-Nr. oder Reisepass-Nr.

Ausstellungsdatum — Ausstellungsort

Ausstellende Behörde — gültig bis

✘
Firmenstempel — Name des Identifizierenden in Druckbuchstaben/Unterschrift

Vermittlung erfolgt durch

Firma — Nachname — Vorname — Vermittlernummer

Straße/Hausnummer — PLZ/Ort — Telefon — E-Mail

Original + 1 Durchschlag: asuco Vertriebs GmbH / 1 Durchschlag: Vermittler / 1 Durchschlag: Anleger zum Verbleib

asuco

Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach
Hugenottenplatz 5, 91054 Erlangen
Telefon 09131 824-0
Fax 09131 824-298240
E-Mail info@sparkasse-erlangen.de
Internet www.sparkasse-erlangen.de