



# Exposé



## ZweitmarktZins 15-2020

ab 5.000 EUR Immobilien-orientiert investieren

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 1
asuco - Die Spezialisten am Zweitmarkt	Seite 2
Immobilienmarkt in Deutschland - Einer der attraktivsten Immobilienmärkte weltweit	Seite 4
Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds	Seite 8
Das Investitionskonzept	Seite 12
Namenschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	Seite 15
Gute Gründe für den Erwerb von Namenschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	Seite 20
Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen	Seite 21
Die wesentlichen Eckdaten	Seite 22

### **Warnhinweis:**

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

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

# Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

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

Ist es aber wirtschaftlich noch sinnvoll, Immobilien zum aktuellen Preisniveau zu erwerben? Wir meinen: ja, aber nicht durch Direkterwerb von Immobilien, sondern am sog. Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds. Hier werden bereits vollplatzierte geschlossene Immobilienfonds gehandelt. „Kaufen, wenn die Kanonen donnern“ - dieses bekannte Börsensprichwort könnte sich aktuell als besonders treffsicher erweisen, denn die Preise am Zweitmarkt übertreiben nach unserer Einschätzung durch die politisch und von der Corona-Pandemie verursachte wirtschaftliche Verunsicherung nach unten. Im Rückblick könnten sich die Jahre 2020/2021 daher als ein besonders günstiger Investitionszeitraum erweisen.

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

Darüber hinaus sind Namensschuldverschreibungen,

- /// für die eine grundsätzlich **feste und überschaubare Laufzeit** vereinbart ist,

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

für viele Anleger eine **echte Alternative**.

Wir sind daher stolz darauf, dass es uns mit der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie **ZweitmarktZins 15-2020** erneut gelungen ist, interessierten Anlegern eine Vermögensanlage mit Alleinstellungsmerkmalen anzubieten. Wir laden Anleger bereits ab 5.000 EUR ein, unsere Namensschuldverschreibungen zu zeichnen.

**Überzeugen Sie sich selbst - wir sind es schon!**

**Robert List & Dietmar Schloz**

# asuco - Die Spezialisten am Zweitmarkt

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

## Gesellschafter

Das Stammkapital beträgt 1.200.000 EUR und wird von den Geschäftsführern Robert List 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

Nicht alle der über 2.000 in Deutschland am Zweitmarkt gehandelten geschlossenen Immobilienfonds von über 200 Anbietern sind unterbewertet oder für den Käufer langfristig attraktiv. Wer daher langfristig erfolgreich am Zweitmarkt investieren möchte, muss sich nicht nur am Immobilienmarkt gut auskennen, sondern über alle zum Investitions-

zeitpunkt bewertungsrelevanten und historischen Daten aus den Verkaufsprospekten und den Geschäftsberichten verfügen sowie die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements einschätzen können.

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

Im Einzelnen handelt es sich um:

- /// Etablierung eines funktionierenden Zweitmarktes mit einem kumulierten Umsatz von rd. 1,1 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 22.300 Umsätzen.

## Leistungsbilanz der Zweitmarktfonds sowie Namensschuldverschreibungen der asuco in Kurzform

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

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

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

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

Quelle: asuco, Stand 02.09.2020



- Konzeption, Management und Vertrieb von fünf Initiatoren übergreifenden Zweitmarktfonds mit einem Kommanditkapital in Höhe von ca. 320 Mio. EUR und einem Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nominalkapital in Höhe von ca. 300 Mio. EUR bei über 10.000 Anlegern (Stand: 26.08.2020). Management von Beteiligungen an über 300 verschiedenen geschlossenen Immobilienfonds.
- Aufbau des Know-hows zur Bewertung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie eines Netzwerkes zum Ankauf von attraktiven Beteiligungen am Zweitmarkt.

### Unternehmensgrundsätze

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

### Fair, innovativ, transparent

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

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

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

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

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



# Immobilienmarkt in Deutschland

Einer der attraktivsten Immobilienmärkte weltweit

Der Emittent wird sein Gesellschaftsvermögen mittelbar und unmittelbar in überwiegend deutsche Gewerbeimmobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit hohem Vermietungsstand investieren. Durch die geplante Risikostreuung der Investitionen des Emittenten in Immobilien und auf ein Portfolio von Beteiligungen an mehr als 275 verschiedenen Zielfonds von voraussichtlich mehr als 60 Anbietern und damit die mittelbare Beteiligung an voraussichtlich mehr als 400 Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und Mieter, ist die Situation am deutschen gewerblichen Immobilienmarkt mittelbar für den Emittenten von Bedeutung.

## Nachfrage weiterhin hoch

Nach Angaben des internationalen Maklerhauses Jones Lang LaSalle (Investmentmarktüberblick Q4 2019) hat der deutsche Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien beim Transaktionsvolumen in 2019 ein Rekordergebnis hingelegt. Trotz allgegenwärtiger Risiken wie dem Anhalten geopolitischer Konflikte, dem globalen Handelsstreit, dem Brexit, Terror, Krieg und Flucht erscheint die Immobilie als Anlageprodukt für institutionelle Investoren auch aufgrund des manifestierten Niedrigzinsniveaus nahezu alternativlos.

Dank des stärksten Quartals aller Zeiten in Q4 2019 mit rd. 34,0 Mrd. EUR Transaktionsvolumen, lag das Gesamtergebnis in 2019 bei insgesamt rd. 91,3 Mrd. EUR.

Dieses Rekordergebnis konnte trotz eines weiterhin eklatanten Angebotsmangels erzielt werden und wurde insbesondere von großvolumigen Transaktionen mit mehr als 500 Mio. EUR gestützt, die rund ein Viertel des Gesamtvolumens ausmachten. Dabei gewann die Möglichkeit einer Investition in Immobilien über den Kapitalmarkt eine

deutlich zunehmende Bedeutung für Investoren.

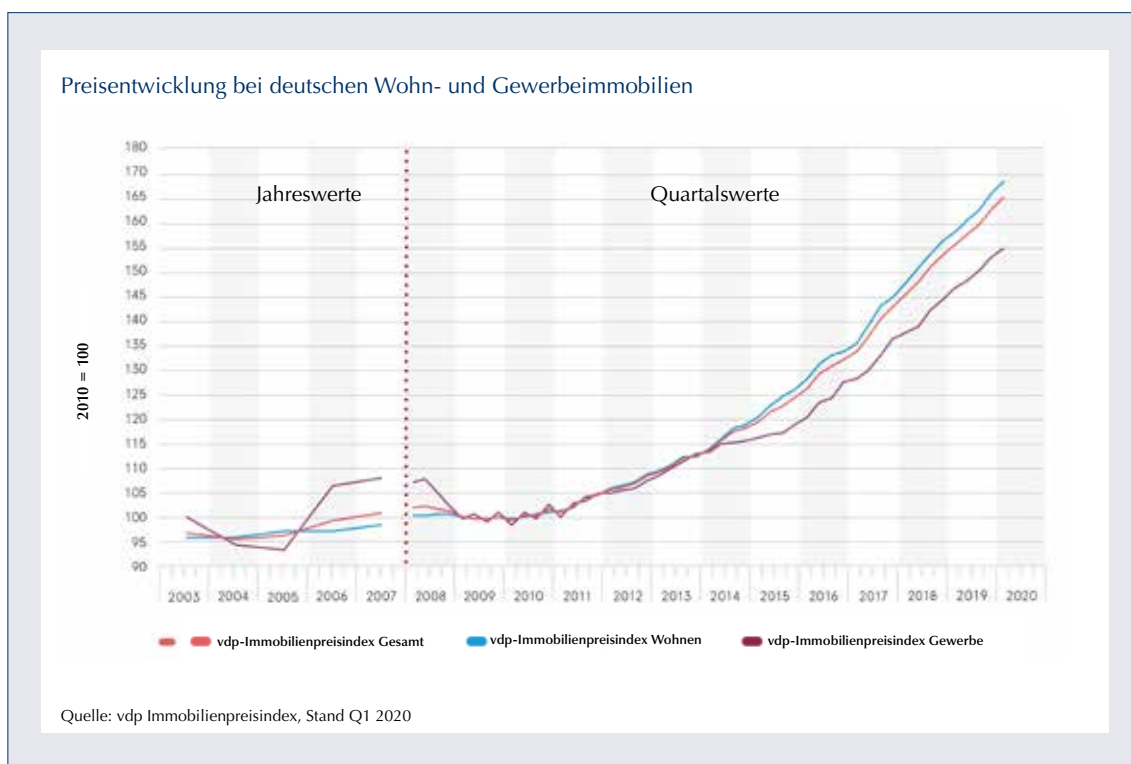
Mit einem Anteil von rd. 58 % entfiel ein Großteil des Transaktionsvolumens auf die sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Die Big 7 konnten somit ihre Bedeutung als Ziel für nationales und internationales Kapital auch in 2019 erneut unter Beweis stellen. Der mit Abstand größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel dabei mit rd. 15,8 Mrd. EUR auf Berlin. München (10,9 Mrd. EUR) belegte vor Frankfurt (10,0 Mrd. EUR) den zweiten Platz. Auch Städte außerhalb der Big 7 rückten verstärkt in den Blickpunkt der Investoren, so dass hier ein Anstieg des Transaktionsvolumens um rd. 17 % 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 weiter zurück und machte nur noch rd. 34 % des Transaktionsvolumens aus.

Laut Jones Lang LaSalle führten Büroimmobilien mit einem Anteil von rd. 40 % am gesamten Transaktionsvolumen vor der Assetklasse Living (Mehrfamilienhäuser, Wohnportfolios ab 10 Wohneinheiten, Apartmenthäuser, Studentenwohnen, Senioren/Pflegeimmobilien und Kliniken) mit rd. 24 %. Einzelhandelsimmobilien kamen nur noch auf einen historisch niedrigen Anteil von rd. 12 % und lagen knapp vor gemischt genutzten Immobilien mit rd. 10 %. Die Kombination aus mehreren Nutzungen in einem Gebäude oder Quartier entspricht laut Jones Lang LaSalle dem Trend zu einer zunehmenden Verzahnung von Leben, Freizeit und Arbeiten und hilft den Investoren bei der Diversifikation.

### Steigende Preise

Im vierten Quartal 2019 hat sich nach Angaben von Jones Lang LaSalle der moderate Renditerückgang fortgesetzt. Während die Büro-Spitzenrenditen im Vergleich zum Vorquartal nur noch leicht zurückgingen, war die stärkste Renditekompression bei Logistikimmobilien zu beobachten. Im Ergebnis waren in den sieben Immobilienhochburgen bei Büroimmobilien Spitzenrenditen von durchschnittlich rd. 2,93 %, im Einzelhandel von durchschnittlich rd. 2,84 % (Geschäftshäuser) bis rd. 5,00 % (einzelne Fachmärkte) und bei Logistikimmobilien von durchschnittlich rd. 3,75 % zu beobachten. Die Spitzenrenditen von Fachmarktzentren lagen zum Jahresende mit rd. 4,20 % deutlich unter der für Shopping-Center mit rd. 4,50 %.



Investitionsbeispiel







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

Das Adlon ist unverrückbarer Mittelpunkt im Herzen Berlins, an historischem Ort direkt am Brandenburger Tor. Es ist Deutschlands bekanntestes Hotel in aller Welt und inoffizielles Gästehaus der Bundesregierung. Der Emittent konnte sich rechtzeitig eine kleine aber feine Beteiligung mit Anschaffungskosten von 215 TEUR bzw. zum Kurs von rd. 49 % sichern. Zwischenzeitlich stieg der Kurs auf bis zu 105 % und ist zuletzt durch das Corona-Virus auf 85 % (Stand 08/2020) gefallen. Die Beteiligung des Emittenten ist das Juwel unter allen Beteiligungen.

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

# Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds

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

## Markt mit Wachstumspotential

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

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

volumens am Zweitmarkt gehandelt werden. Es gibt also weiterhin genügend Einkaufspotential.

## Steigende Umsätze

Für 2020 und die Folgejahre erwartet die asuco weiter steigende Umsätze am Zweitmarkt. Hierfür gibt es zahlreiche Gründe:

- /// Überdurchschnittlich hohe Altersstruktur der Anleger geschlossener Immobilienfonds (mehr als 60 % der Zeichner sind über 50 Jahre alt).
- /// Hohe Verkaufsbereitschaft bei sich nicht prognosegemäß entwickelnden geschlossenen Immobilienfonds durch verunsicherte Anleger.
- /// Wachsende Bekanntheit und Akzeptanz des Zweitmarktes.
- /// Zunehmende Professionalisierung des Zweitmarktes durch nach dem Kreditwesengesetz regulierte Zweitmarkt-Handelsplattformen.
- /// Mangel an attraktiven Beteiligungsangeboten am Erstmarkt.

## Einkaufsvorteile am Zweitmarkt für die asuco

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

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

- /// Überdurchschnittliche Renditechancen für Investoren am Zweitmarkt durch attraktives Kursniveau.

### Gründe für einen Verkauf über den Zweitmarkt

Persönliche Gründe wie z. B. Arbeitslosigkeit, Liquiditätsprobleme, eine finanzielle Notlage, Scheidung oder Erbaueinandersetzung 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.

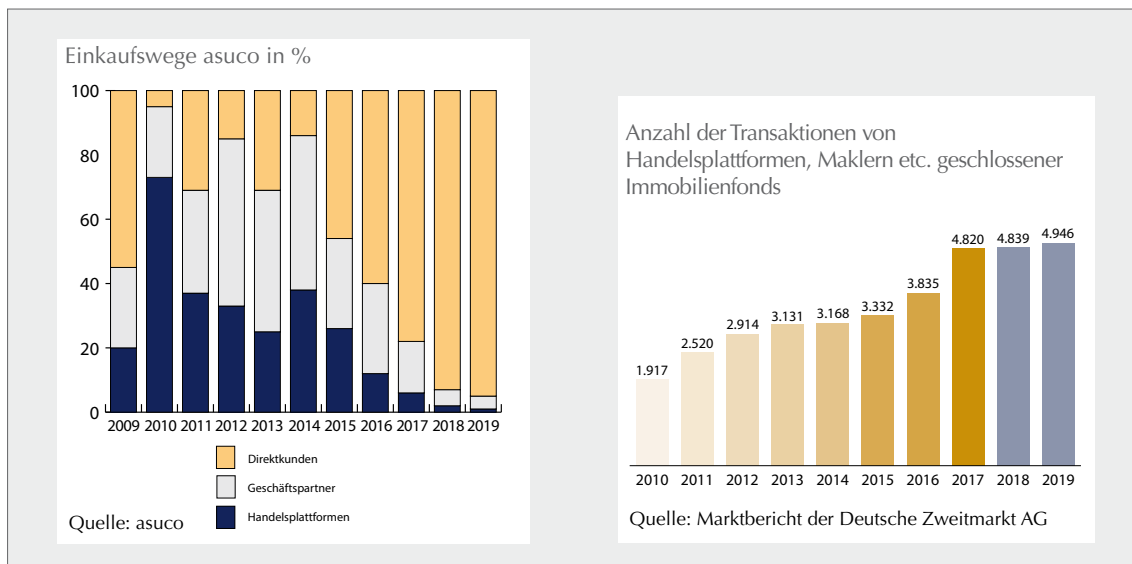
### Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für den Emittenten der Namensschuldverschreibungen

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

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

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



### Risikohinweis:

Die Anlageobjekte des Emittenten stehen zum aktuellen Zeitpunkt teilweise noch nicht fest, so dass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger (Gläubiger) nicht möglich ist. Für die Auswahl der Anlageobjekte ist die Fachkompetenz der handelnden Personen wichtig. Die Anleger (Gläubiger) haben bei den Investitionsentscheidungen kein Mitspracherecht. Die gezahlten Ankaufskurse können sich im Nachhinein als zu hoch erweisen. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.



COMMERZBANK

### CFB 137 - Der Glücksfall

Als besonderer Glücksfall scheint sich die Investition des Emittenten in den CFB 137 zu erweisen. So hat der Emittent mit dem CFB 137 einen geschlossenen Immobilienfonds „entdeckt“, der sowohl bei Verkauf der Fondsimmoblie (Handelszentrum der Commerzbank in Frankfurt) als auch bei einem Halten der Fondsimmoblie eine attraktive Investition darstellt. Entweder können hohe Verkaufsgewinne oder stark ansteigende Ausschüttungen durch Umfinanzierung des Fremdkapitals erwartet werden. Mitgesellschaftern wurde im August 2019 ein Kaufangebot zum Kurs von 90 % unterbreitet, das auf ein überwältigendes Verkaufsinteresse gestoßen ist. Ur-

sachen hierfür waren das Alter des Fonds (rd. 19 Jahre), die Größe des Fonds (Kommanditkapital rd. 230 Mio. EUR) und die unpassende Reaktion der Fondsgeschäftsführung auf das Kaufangebot der asuco. Ein im Januar 2020 von den Anlegern gefasster Verkaufsbeschluss beinhaltet einen Mindestverkaufserlös, der einen Liquidationserlös von mehr als 140 % ermöglicht. Bereits bei Verkauf zum beschlossenen Mindestverkaufserlös würde der Emittent aus einem Investitionsbetrag von rd. 6,2 Mio. EUR innerhalb kurzer Zeit einen Veräußerungsgewinn von rd. 3,0 Mio. EUR bzw. rd. 48 % realisieren können (Stand 08/2020).



# SACHSEN-ALLEE

## Merken 15 - Günstiger Einstiegspreis

Der Emittent hat in den Jahren 2017-2020 in den geschlossenen Immobilienfonds Merken 15 rd. 12,6 Mio. EUR investiert. Er hat sich damit mittelbar in ein gut positioniertes und von der ECE gemanagtes Einkaufszentrum in Chemnitz zum 11,5-fachen der Jahresmiete 2019 eingekauft und erzielt einen Gesamtertrag (Ausschüttungsrendite zzgl. Tilgungsgewinn\*) von rd. 9,9 % p. a. Bei Verkauf der Fondsimmoblie zum 14-fachen der Jahresmiete (geschätzter Marktwert) würde der Emittent rd. 4,6 Mio. EUR bzw. rd. 36 % Veräußerungsgewinn realisieren. (Stand 08/2020)

\* Erklärung des Begriffes „Tilgungsgewinn“ siehe Seite 14

# Das Investitionskonzept

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

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

## Einkaufsvorteile am Zweitmarkt nutzen

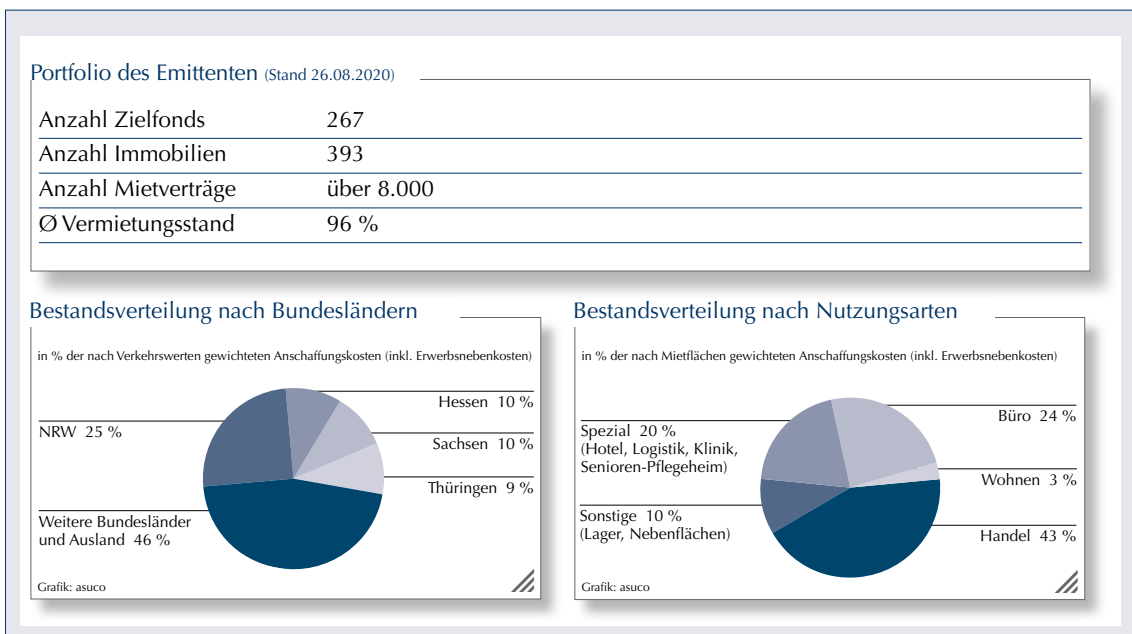
Neben dem Direkterwerb von Immobilien bietet der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds durch seine Einkaufsvorteile (siehe Abbildung Seite 8) besondere Chancen. Diese Einkaufsvorteile haben sich durch die durch die Corona-Pandemie verursachte wirtschaftliche Verunsicherung nochmals verbessert. So ist zu beobachten, dass die Preise am Zweitmarkt geschlossener Immobilienfonds teilweise überdurchschnittlich stark sinken und u. E. nach unten übertreiben. Das be-

kannte Börsensprichwort „Kaufen, wenn die Kanonen donnern“ könnte sich aktuell daher als besonders treffsicher erweisen. Im Rückblick könnten sich die Jahre 2020/2021 daher als ein besonders günstiger Investitionszeitraum erweisen.

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

## Risikostreuung

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



26.08.2020 Beteiligungen an 267 verschiedenen geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds) von 53 Anbietern sowie elf Gesellschafterdarlehen für einen Gesamtbetrag (inkl. Erwerbsnebenkosten) von ca. 282,0 Mio. EUR erworben. Der Emittent ist damit mittelbar an 393 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt, die einen durchschnittlichen Vermietungsstand von ca. 96 % aufweisen.

Es ist beabsichtigt, Beteiligungen an mehr als 275 verschiedenen Zielfonds von voraussichtlich mehr als 60 Anbietern geschlossener Immobilienfonds einzugehen. Der Emittent wird damit nach Vollinvestition mittelbar (doppelstöckig) an voraussichtlich mehr als 400 Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und Mieter beteiligt sein und durch die Risikostreuung Sicherheitsorientierung aufweisen.

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

Anlageziel des Emittenten ist es, aus den Anlageobjekten größtmögliche Einnahmen sowie Veräußerungsgewinne und Wertzuwäch-

*„Kaufen, wenn die Kanonen donnern, denn im Einkauf liegt der Gewinn.“  
(Dietmar Schloz)*

se zur Leistung von Zinsen und Zusatzzinsen, zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag sowie zur Erhöhung der Eigenkapitalrendite der Gesellschafter des Emittenten zu erzielen.

### Corona-Pandemie - jetzt „Schnäppchenpreise“ sichern!

Anleger (Gläubiger), die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 15-2020 zeichnen, sind am Wertzuwachs der vom Emittenten erworbenen Zielfonds grundsätzlich ab dem 01.10.2021 beteiligt. Das heißt, dass Anleger (Gläubiger) zu den durch die Corona-Pandemie verursachten „Schnäppchenpreisen“ investieren. Dies gilt konzeptionsbedingt auch für sämtliche bereits seit 2013 vom Emittenten erworbenen Zielfonds.

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



Quelle: Deutsche Zweitmarkt AG

## Die vier Ertragssäulen

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

So erhält der Emittent aus den Anlageobjekten jährlich eine **laufende Ausschüttungsrendite**. Diese beträgt zum 26.08.2020 ohne Liquidationsgewinne circa 4,63 % für 2018.

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

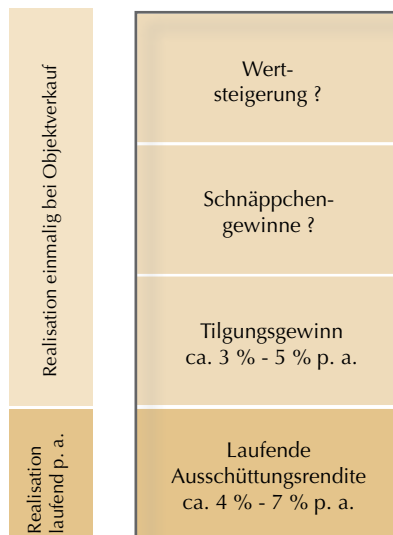
Dies ist vor allem der sog. **Tilungsgewinn**. Hierunter versteht man die Reduzierung der Nettoverschuldung auf Ebene des geschlossenen Immobilienfonds zum Beispiel durch Tilgung des Fremdkapitals während der Dauer der Beteiligung des Emittenten. Diese beträgt zum 26.08.2020 jährlich ca. 4,57 % im Jahr 2018

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

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

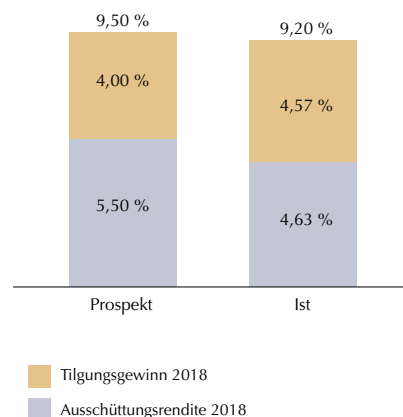
Alles in allem konnte der Emittent im Zeitraum 01.10.2016 - 30.09.2019 aus Liquidationen von geschlossenen Immobilienfonds durchschnittlich **45 % Veräußerungsgewinne** erzielen.

Die vier Ertragssäulen



Ausschüttungsrendite und Tilungsgewinn 2018 (Stand 26.08.2020)

Durchschnittswert in % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten)



**Risikohinweis:** Die Anlageobjekte des Emittenten stehen zum aktuellen Zeitpunkt teilweise noch nicht fest, so dass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger (Gläubiger) nicht möglich ist. Für die Auswahl der Anlageobjekte ist die Fachkompetenz der handelnden Personen wichtig. Die Anleger (Gläubiger) haben bei den Investitionsentscheidungen kein Mitspracherecht. Die gezahlten Ankaufskurse können sich im Nachhinein als zu hoch erweisen. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.



# Namenschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

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

Anleger können durch Zeichnung Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 15-2020 erwerben und gewähren dem Emittenten damit Fremdkapital. Die Namensschuldverschreibungen begründen Gläubigerrechte auf variable Zinsen in Höhe von bis zu 4,5 % p. a. und Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 5,5 % p. a. sowie auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.

Die Namensschuldverschreibungen gewähren keine Mitgliedsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder sonstige Kontrollrechte in der Gesellschafterversammlung des Emittenten und auch keine Rechte auf eine gesellschaftsrechtliche anteili-

ge Beteiligung am Ergebnis des Emittenten. Die Anlageentscheidungen treffen ausschließlich die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten.

## Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)

Für die Namensschuldverschreibungen ist 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 auf den Seiten 61 ff. des Verkaufsprospektes dargestellt.

### Alleinstellungsmerkmale

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

- /// Eine **vollständige**, aber auf einen Maximalbetrag in Höhe von 10 % p. a. gedeckelte **Partizipation** des Anlegers (Gläubigers) **an den Einnahmen und Ausgaben** des Emittenten sowie **an dem Wertzuwachs der Anlageobjekte**.
- /// Eine **„echte“ erfolgsabhängige Vergütung**, die neben einer „positiven erfolgsabhängigen Vergütung“ (bei durchschnittlich mehr als 6 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen) auch eine, allerdings betragsmäßig gedeckelte „negative erfolgsabhängige Vergütung“ (bei durchschnittlich weniger als 3,5 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen) in Höhe von 15 % der vorstehende Prozentsätze überschreitenden bzw. unterschreitenden tatsächlichen durchschnittlichen Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen regelt.
- /// **Rückkaufangebot bei Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers)** wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung.
- /// **Jährliche Information 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.

## Beschreibung der Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen

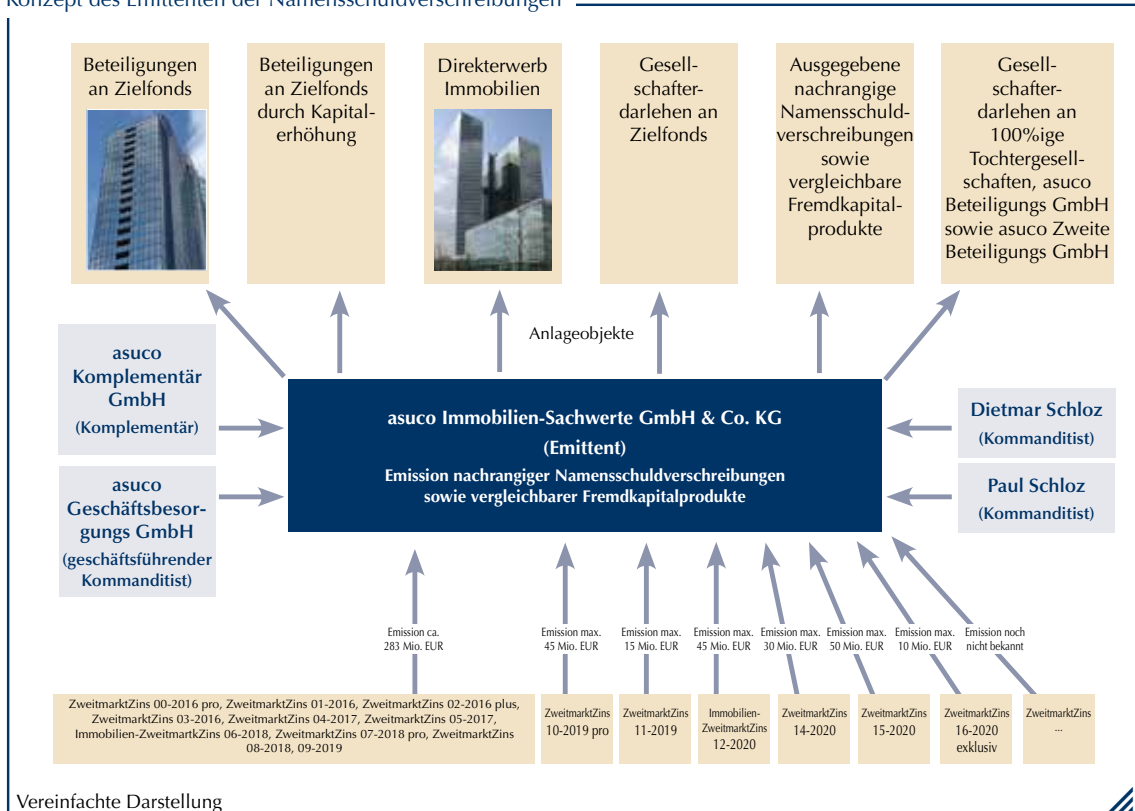
Die innovative Struktur der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins sieht eine vollständige, aber auf einen Maximalbetrag gedeckelte Partizipation der Anleger (Gläubiger) an den Einnahmen und den Ausgaben des Emittenten sowie an dem Wertzuwachs der Anlageobjekte vor. Da die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen 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 15-2020) sowie in variable und nach oben gedeckelte Zusatzzinsen (5,5 % p. a. bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 15-2020) unterschieden. Fallen Zinsen und Zusatzzinsen in einzelnen Geschäftsjahren geringer aus als die vorgenannten maximalen Prozentsätze, so können diese ausgefallenen Zins- und Zu-

satzzinszahlungen in den folgenden Geschäftsjahren gemäß den Anleihebedingungen nachgezahlt werden.

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

Der Net Asset Value ermittelt sich aus der Summe aller mit dem Verkehrswert bewerteten bilanzierten Vermögensgegenstände abzgl. der

Konzept des Emittenten der Namensschuldverschreibungen



Verbindlichkeiten und abzgl. des Eigenkapitals des Emittenten zum jeweiligen Geschäftsjahresende des Emittenten. Er steht zur Bedienung der zukünftigen Ansprüche der Anleger (Gläubiger) zur Verfügung.

Der Emittent beabsichtigt parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen 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 Wertsteigerungen bzw. Wertverluste der Anlageobjekte wird grundsätzlich dadurch verhindert, dass der Net Asset Value der Namensschuldverschreibungen jeder Serie zum jewei-

ligen 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 18).

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

Bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 15-2020 betragen die Zinsen bis zu 4,5 % p. a. und die Zusatzzinsen bis zu 5,5 % p. a.

Die Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen der Namensschuldverschreibungen einer Serie wird bei Fälligkeit wie folgt ergänzt (siehe Abbildung 2 auf Seite 18).

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

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

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

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

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

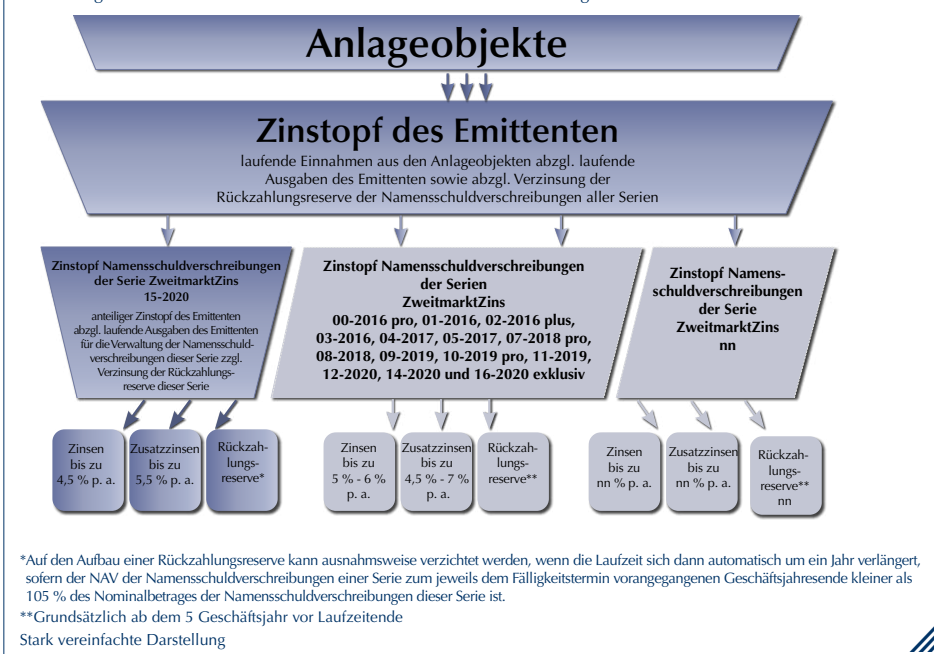
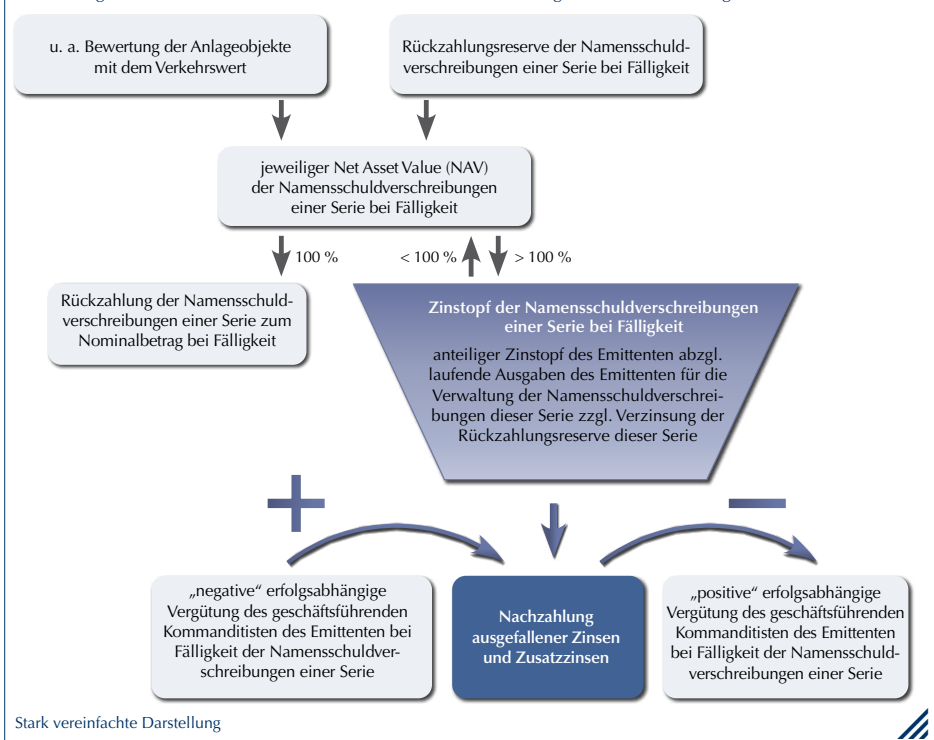


Abbildung 2: Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen der Namensschuldverschreibungen einer Serie bei Fälligkeit



Risikohinweis: Namensschuldverschreibungen sind eine langfristige Vermögensanlage, deren Erwerb mit Risiken verbunden ist (siehe Seite 21 „Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen“). Da der Emittent beabsichtigt, parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins zur Zeichnung anzubieten, besteht das Risiko, dass zukünftige Investitionen die Einnahmen und die Wertentwicklung der Anlageobjekte negativ beeinflussen.

### PROSAG Nordseedeich - Ertragreiches Sozialinvestment

Der geschlossene Immobilienfonds PROSAG Nordseedeich ist Eigentümer einer Mutter-Kind-Klinik in Friedrichskoog an der Nordsee. Die Immobilie verfügt über 270 Betten und wird eigenständig betrieben. Für den Emittenten handelt es sich um ein äußerst ertragreiches Sozialinvestment. So liegt der Gesamtertrag aus Ausschüttungsrendite und Tilgungsgewinn in 2019 bei rd. 17,5 % bezogen auf die Anschaffungskosten von rd. 1,9 Mio. EUR (Stand 08/2020).

### DB 6 - Einkaufszentrum im Herzen der Metropole München

Der geschlossene Immobilienfonds DB 6 ist Eigentümer des Olympia-Einkaufszentrums in München. Der DB 6 ist der teuerste an der Fondsbörse Deutschland gehandelte geschlossene Immobilienfonds. Der Höchstkurs, zu dem der Fonds gehandelt wurde, liegt bei 1.068 %. Der Emittent hat in den DB 6 rd. 2,2 Mio. EUR zu einem durchschnittlichen Kaufkurs von 917 % investiert (Stand 05/2020). Die Ausschüttung für das Jahr 2019 betrug rd. 45 % (Stand 08/2020).



# Gute Gründe für den Erwerb von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

- /// Ab 5.000 EUR zzgl. 5 % Agio mittelbare schuldrechtliche Investition in deutsche Immobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit einem hohen Vermietungsstand nicht selten unter dem nachhaltigen Markt-/Verkehrswert.
- /// Risikostreuung auf eine Vielzahl von Immobilien verschiedener Standorte, Nutzungsarten und Mieter ermöglicht ein hohes Maß an Sicherheitsorientierung.
- /// Attraktive Zinsen und Zusatzzinsen durch eine vollständige, aber auf einen Maximalbetrag von 10 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen p. a. gedeckelte Partizipation des Anlegers (Gläubigers) an den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie am Wertzuwachs<sup>1</sup> der Anlageobjekte, Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.
- /// Voraussichtliche Laufzeit bis zum 30.09.2030 (rd. 10 Jahre) zzgl. Verlängerungsoptionen.
- /// Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten für Namensschuldverschreibungen in Sondersituation des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlichem oder privatem Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung.
- /// Nach Recherchen des Anbieters im Marktvergleich geringe vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten in Höhe von ca. 13,4 % sowie eine in hohem Umfang erfolgsabhängige laufende Vergütung in Höhe von ca. 0,55 % p. a. (mittleres Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen, schaffen eine Interessensgleichheit von Anbieter und Anleger (Gläubiger).
- /// Hohe Transparenz durch jährlichen Geschäftsbericht sowie Informationsveranstaltung alle drei Jahre.
- /// Grundsätzlich keine Wiederauflegung der Einzahlungsverpflichtung.
- /// Bisher kumulierte Zinszahlungen bei allen Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mehr als geplant.
- /// Erfahrenes Management, das rd. 1,1 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 22.300 Umsätzen am Zweitmarkt gehandelt hat.

<sup>1</sup> Bewertung der Zielfonds bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen grundsätzlich mit dem letzten Kurs der Fondsbörse Deutschland innerhalb der letzten 18 Monate bzw., sofern kein Kurs vorliegt, Bewertung auf Basis des aktuellen Kaufkurses des Emittenten.

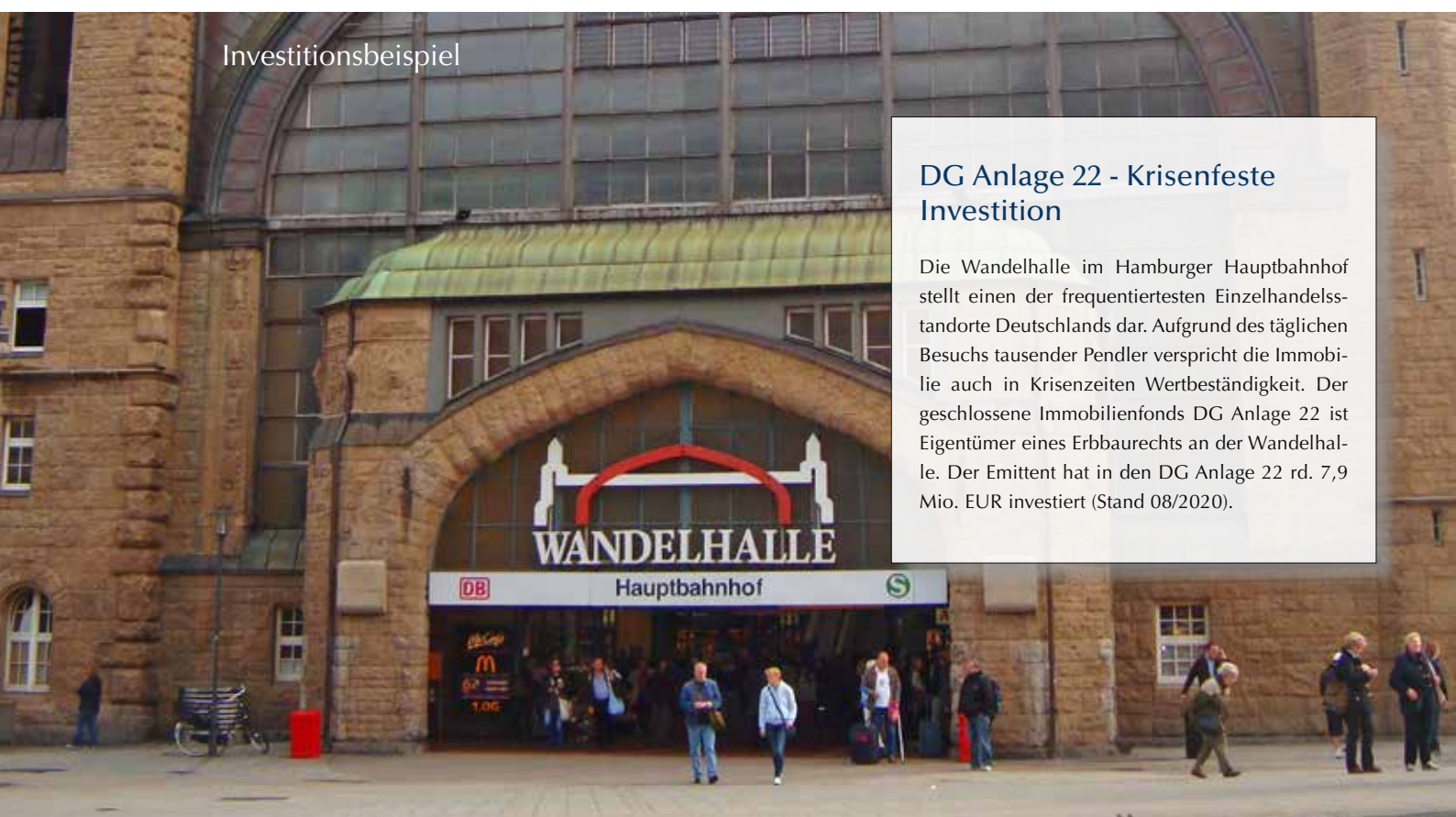
# Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen

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

## Investitionsbeispiel

### DG Anlage 22 - Krisenfeste Investition

Die Wandelhalle im Hamburger Hauptbahnhof stellt einen der frequentiertesten Einzelhandelsstandorte Deutschlands dar. Aufgrund des täglichen Besuchs tausender Pendler verspricht die Immobilie auch in Krisenzeiten Wertbeständigkeit. Der geschlossene Immobilienfonds DG Anlage 22 ist Eigentümer eines Erbbaurechts an der Wandelhalle. Der Emittent hat in den DG Anlage 22 rd. 7,9 Mio. EUR investiert (Stand 08/2020).



# Die wesentlichen Eckdaten

## Bezeichnung der Vermögensanlage

ZweitmarktZins 15-2020

## Art der Vermögensanlage

Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variablen Zins- und Zusatzzinszahlungen

## Anlageobjekte des Emittenten

Wesentliche Anlageobjekte sind i. d. R. am Zweitmarkt bereits erworbene bzw. zu erwerbende Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds sowie sonstigen Gesellschaften (Zielfonds) sowie bereits gewährte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten sowie die asuco Beteiligungs GmbH (100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten). Weitere Anlageobjekte werden im Verkaufsprospekt auf den Seiten 8 f. aufgeführt.

## Fremdkapitalquote

Es ist keine Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital geplant.

## Emissionskapital (Summe der Nominalbeträge)

50 Mio. EUR

## Zeichnungsfrist

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

## Mindestzeichnungssumme

5.000 EUR zzgl. 5 % Agio<sup>1</sup>

## Laufzeit

Die Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2030.

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

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

Dem Anleger (Gläubiger) steht kein Kündigungsrecht zu.

Weitere Informationen zur Laufzeit der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 15-2020 werden im Verkaufsprospekt auf den Seiten 14 f. aufgeführt.

## Rückzahlungsprognose

Die Rückzahlungsprognose stellt die voraussichtliche Entwicklung der Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung zum Nominalbetrag dar. Der Zeitraum, der der Prognose zugrunde liegt, beginnt am 01.10.2020 und endet zum 30.09.2030.

Zinsen und Zusatzzinsen werden jährlich nachschüssig am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres ausbezahlt.

Die Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 15-2020 sind am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres zu 100 % des Nominalbetrages zurückzuzahlen.

In der Prognose werden zukünftige Entwicklungen aus heutiger Sicht dargestellt. Da für einen Teil der Einnahmen- und Ausgabenpo-



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

Die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Einnahmen des Emittenten ab. Die Höhe der Einnahmen wird durch die Ausschüttungsrendite sowie den Tilgungsgewinn (Wertsteigerung) der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte beeinflusst. Außerdem setzt die Zahlung von Zinsen und Zusatzzinsen sowie die Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag voraus, dass hierfür ausreichend Liquidität zur Verfügung steht.

Der Emittent hat daher drei Prognoseszenarien (pessimistisch, mittel und optimistisch) für die Zahlungen an den Anleger (Gläubiger)

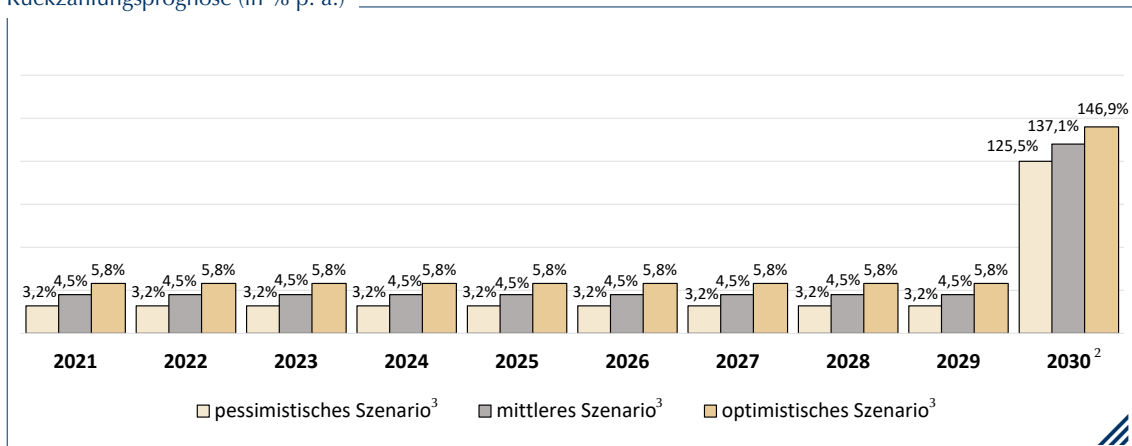
einschließlich des Nominalbetrages dargestellt, die der untenstehenden Abbildung entnommen werden können. Dabei wurden die Einflussgrößen „prognostizierte Ausschüttungsrendite“ (inklusive Liquidationsgewinne) und „prognostizierte Entschuldung der Anlageobjekte (Tilgungsgewinn)“ variiert.

Die prognostizierten Rückzahlungen einschließlich des Nominalbetrages betragen im Prognosezeitraum (01.10.2020 - 30.09.2030) ca. 154,0 % (pessimistisches Szenario), ca. 177,4 % (mittleres Szenario) bzw. ca. 198,9 % (optimistisches Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen (ohne Agio).

### Rückkaufangebot

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

Rückzahlungsprognose (in % p. a.)



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

## Übertragung

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

## Steuerliche Behandlung<sup>4</sup>

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

## Kontakt

asuco Vertriebs GmbH  
Keltenring 11, 82041 Oberhaching  
Telefon 089 4902687-0  
Fax 089 4902687-29  
E-Mail [info@asuco.de](mailto:info@asuco.de)  
Internet [www.asuco.de](http://www.asuco.de)

- 1 Weitere Provisionen und Vergütungen siehe §§ 5 bis 8 der Anleihebedingungen für nachrangige Namensschuldverschreibungen der SerieZweitmarktZins 15-2020.
- 2 Der Anleger (Gläubiger) partizipiert am Wertzuwachs der Anlageobjekte während der Laufzeit.
- 3 Den einzelnen Prognosen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde (detaillierte Ausführungen vgl. Seiten 116 f. des Verkaufsprospektes unter „Prognose der Zinsen und Zusatzzinsen“):

Szenario	pessimistisch	mittel	optimistisch
Prognostizierte Ausschüttungsrendite p. a. der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte (in % der Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten)	4,0 %	5,5 %	7,0 %
Prognostizierter Tilgungsgewinn p. a. der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte (in % der Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten)	3,0 %	4,0 %	5,0 %

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

Investitionsbeispiel

## Fundus 28 - Büroimmobilie mitten in Berlin

Der geschlossene Immobilienfonds Fundus 28 ist Eigentümer der „Frankfurter Allee Plaza“ in Berlin-Friedrichshain. Die Büroimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von rd. 43.000 qm ist nahezu vollvermietet. Durch Anschluss- und Neuvermietungen in den Jahren 2018/2019 wird die Jahresmiete bis 2021 um rd. 47 % steigen. Der Emittent hat rd. 4 Mio. EUR zum Kurs von durchschnittlich ca. 31 % investiert. Ein guter Zeitpunkt für einen Einstieg, denn zwischenzeitlich ist der Kurs an der Fondsbörse Deutschland auf 46,5 % gestiegen (Stand 08/2020).

## Impressum/Hinweise

### Anbieter

asuco Vertriebs GmbH

### Bildnachweise

Titel psdesign1 (fotolia), Seite 1 asuco; Seiten 6/7 „Hotel Adlon“ DI-Gruppe; Seite 10 „Handelszentrum der Commerzbank“ asuco; Seite 11 „Sachsen-Allee“ asuco; Seite 19 „Mutter-Kind-Klinik“ PROSAG und „OEZ“ ECE; Seite 21 „Wandelhalle“ asuco; Seite 24 „Frankfurter Allee Plaza“ DI-Gruppe;

### Stand

02.09.2020

### Wichtige Hinweise

Dieses Exposé enthält unvollständige, verkürzt dargestellte und unverbindliche **Informationen, die ausschließlich Werbezwecken dienen. Aufgrund des Exposés kann kein Erwerb der Vermögensanlage erfolgen.** Es handelt sich daher weder um ein öffentliches Angebot noch um eine Empfehlung zum Erwerb der dargestellten Vermögensanlage. Auch liegt keine Anlageberatung vor. Die Angaben sind nicht auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse angepasst und können eine individu-

elle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Nachrangige Namensschuldverschreibungen bieten keine garantierte Verzinsung und keinen festen Anspruch auf Rückzahlung des Zeichnungsbetrages zzgl. Agio. **Zinszahlungen an die Anleger können aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Emittenten geringer als angenommen ausfallen oder gänzlich entfallen.** Sie hängen insbesondere von den laufenden Einnahmen des Emittenten aus den Investitionen und der Wertentwicklung des Gesellschaftsvermögens ab, das mittelbar oder direkt in Immobilien investiert wird. Entwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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



asuco Vertriebs GmbH  
Keltenring 11  
82041 Oberhaching  
Telefon (089) 490 26 87-0  
Telefax (089) 490 26 87-29  
[info@asuco.de](mailto:info@asuco.de)  
[www.asuco.de](http://www.asuco.de)