WERBEMITTEILUNG

asuco

Exposé

ZweitmarktZins 10-2019 pro Privatplatzierung

Immobilien-orientiert investieren

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 1
asuco-Unternehmensgruppe - Die Spezialisten am Zweitmarkt	Seite 2
Immobilienmarkt in Deutschland - Einer der attraktivsten Immobilienmärkte weltweit	Seite 4
Zweitmarkt für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen	Seite 8
Das Konzept	Seite 12
Ausgewählte Investitionen des Emittenten in Zielfonds	Seite 14
Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	Seite 16
10 gute Gründe für den Erwerb von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 10-2019 pro	Seite 20
Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen	Seite 21
Anlageergebnis	Seite 22
Die wesentlichen Eckdaten	Seite 24

Warnhinweis:

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

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

Vorwort

Die weltweit expansive Politik der Notenbanken hat die Regeln der Kapitalmärkte außer Kraft gesetzt. Zinseinnahmen sind für Kapitalanleger nur noch unter hohen Risiken erzielbar. Immer mehr Liquidität drängt daher auf den Immobilienmarkt und führt zu Preisniveaus in bisher unbekannter Höhe. Ist es daher wirtschaftlich noch sinnvoll, Immobilien zu erwerben? Wir meinen: ja, aber nicht mehr durch Direkterwerb von Immobilien, sondern am Zweitmarkt von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (früher „geschlossene Immobilienfonds“). Hier ist es nach wie vor möglich, mittelbar Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu erwerben.

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 der Namensschuldverschreibungen werden zum Erwerb von Zielfonds i. d. R. am Zweitmarkt von geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen, zur Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten sowie zum Erwerb von weiteren Anlageobjekten verwendet.

Warum Namensschuldverschreibungen? Erstens, weil nicht jeder Anleger bereit ist, die mit unternehmerischen Eigenkapital-Beteiligungen verbundenen Risiken einzugehen. Zweitens, weil für viele Anleger die mit der Gesellschafterstellung verbundenen Rechte und Pflichten häufig nicht oder nur schwer verständlich sind. Und schließlich, weil die zahlreichen gescheiterten unternehmerischen Beteiligungen zeigen, dass steuerlich getriebene Konzeptionen häufig ein schlechter Ratgeber waren.

Deshalb sind Namensschuldverschreibungen,

- für die eine grundsätzlich feste Laufzeit vereinbart ist,
- für die in Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 80. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung ein Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten besteht,
- 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,

für viele Anleger eine echte Alternative.

Wir sind daher stolz darauf, dass es uns mit der Emission von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 10-2019 pro pünktlich zum 10-jährigen Gründungsjubiläum der asuco erneut gelungen ist, interessierten Anlegern eine Vermögensanlage mit Alleinstellungsmerkmalen anzubieten. Wir laden vermögende Privatanleger, Stiftungen, Versicherungen sowie Versorgungswerke ab 200.000 EUR ein, unsere Namensschuldverschreibungen dieser exklusiven Privatplatzierung zu zeichnen.

Überzeugen Sie sich selbst!

asuco-Unternehmensgruppe

Die Spezialisten am Zweitmarkt

Gesellschafter

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

Das Stammkapital des alleinigen Gesellschafters des Anbieters 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 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.

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

„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.“ (asuco)

Leistungsbilanz der Zweitmarktfonds sowie Namensschuldverschreibungen der asuco in Kurzform

Art der Vermögensanlage	Vermögensanlage	Platzierungszeitraum	Kommanditkapital/Nominalkapital	Ausschüttungen/Zinsen 2010 - 2018 kumuliert in % p.a.		Ausschüttungen/Zinsen für 2019 in % p.a. (Prognose)
				Plan	Ist	Plan
Privatplatzierung	asuco 1	2010 - 2011	100,01 Mio. EUR [1]	63,75 %	72,69 %	8,50 %
Publikumsfonds	asuco 2	2010 - 2011	30,01 Mio. EUR [1]	52,00 %	59,69 %	7,25 %
Publikumsfonds	asuco 3	2012 - 2015	75,01 Mio. EUR [1]	40,00 %	41,80 %	6,25 %
Privatplatzierung	asuco 4	2012 - 2014	100,01 Mio. EUR [1]	46,00 %	49,36 %	7,00 %
Publikumsfonds	asuco 5	2012 - 2015	15,21 Mio. EUR [1]	39,25 %	41,78 %	6,25 %
Privatplatzierung	ZMZ 00-2016 pro	2016 - 2018	52,59 Mio. EUR [1]	17,48 %	23,26 %	5,84 %
Publikumstranche	ZMZ 01-2016	2016 - 2017	37,12 Mio. EUR [1]	10,58 %	11,14 %	5,38 %
Publikumstranche	ZMZ 02-2016 plus	2016 - 2017	25,35 Mio. EUR [1]	11,20 %	11,67 %	5,67 %
Privatplatzierung	ZMZ 03-2016	2016 - 2018	8,05 Mio. EUR [1]	10,43 %	11,78 %	5,26 %
Privatplatzierung	ZMZ 04-2017	2017 - 2018	24,27 Mio. EUR [1]	10,11 %	10,00 % [2]	5,00 %
Publikumstranche	ZMZ 05-2017	2018	31,48 Mio. EUR [1]	5,22 %	5,28 %	5,38 %
Publikumstranche	ZMZ 06-2018	2018 - 2019	26,71 Mio. EUR [1]	-	-	5,24 %
Privatplatzierung	ZMZ 07-2018 pro	2018 - 2019	26,28 Mio. EUR [1]	5,00 %	5,50 %	5,83 %
Privatplatzierung	ZMZ 08-2018	2018 - 2019	10,75 Mio. EUR [1]	-	-	5,43 %
Publikumstranche	ZMZ 09-2019	2019 - 2020	16,67 Mio. EUR [1]	-	-	4,91 %

[1] zzgl. vereinbartem Agio [2] zzgl. Rückzahlungsreserve 0,33 % Quelle: asuco, Stand 30.09.2019

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. 980 Mio. EUR Nominalkapital bei rd. 19.000 Umsätzen.
- Konzeption und Management von fünf Initiatoren übergreifenden Zweitmarktfonds mit einem Kommanditkapital in Höhe von ca. 320 Mio. EUR, einem Emittenten für Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nominalkapital in Höhe von ca. 259,272 Mio. EUR und Beteiligungen an über 300 verschiedenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (Stand: 30.09.2019).
- 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.

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. Auch 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 7 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen) auch eine, allerdings betragsmäßig gedeckelte „negative erfolgsabhängige Vergütung“ (bei durchschnittlich weniger als 4,5 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen während der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen) vereinbart.

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

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

Immobilienmarkt in Deutschland

Einer der attraktivsten Immobilienmärkte weltweit

Im aktuellen Trendbarometer „Immobilien-Investmentmarkt 2018“ von Ernst & Young sehen 97 % der befragten 300 Investoren (darunter u. a. Banken, Immobilien-AG‘s, Kapitalanlagegesellschaften und Family Offices) Deutschland als einen attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestments.

Keine der dargestellten Immobilien ist Fondsobjekt eines Zielfonds.

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 250 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.

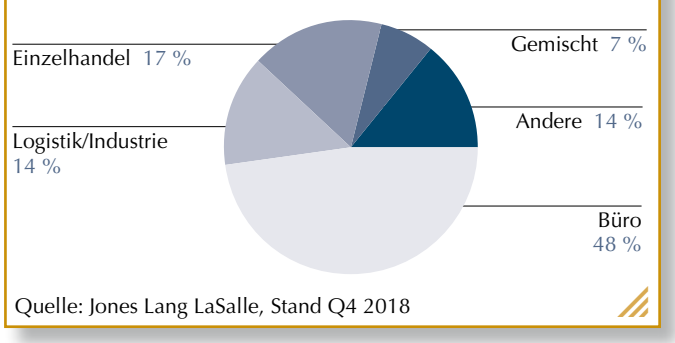
Der Investmentmarkt

Nach Angaben des internationalen Maklerhauses Jones Lang LaSalle (Investmentmarktüberblick Q4 2018) hat der deutsche Investmentmarkt für gewerblich genutzte Immobilien beim Transaktionsvolumen ein neues Rekordjahr verzeichnet. Demnach lag das Transaktionsvolumen im Jahr 2018 bei rd. 60,3 Mrd. EUR und damit rd. 6 % über dem Vorjahreswert. Ein wesentlicher Grund für die erneute Steigerung des Transaktionsvolumens lag dabei in der zunehmend unsicheren (geo-) politischen Lage, auf die Anleger weiterhin mit Investitionen in Immobilien reagierten.

Die weitere Entwicklung des deutschen Investmentmarktes im Jahr 2019 stellt sich aus Sicht von Jones Lang LaSalle trotz der (geo-)politischen Unsicherheiten positiv dar. Insgesamt prognostizieren die Experten ein Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien in Höhe von bis zu 55 Mrd. EUR.

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart 2018

60,3 Mrd. EUR



Quelle: Jones Lang LaSalle, Stand Q4 2018

Mit einem Anteil von rd. 58 % entfiel auch in 2018 ein Großteil des Transaktionsvolumens auf die sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Gründe für das hohe Interesse an den Big 7 waren insbesondere der starke Vermietungsmarkt als fundamentale Basis sowie die Aussicht auf weitere Mietsteigerungen. Das größte Wachstum konnten die Städte Stuttgart und Frankfurt erzielen.

Nach Angaben von Jones Lang LaSalle waren auch im Jahr 2018 die Asset- bzw. Fondsmanager die mit Abstand stärkste Käufergruppe am deutschen Investmentmarkt. Die Nachfrage ausländischer Investoren ging zurück und machte nur noch 42 % des Transaktionsvolumens aus.

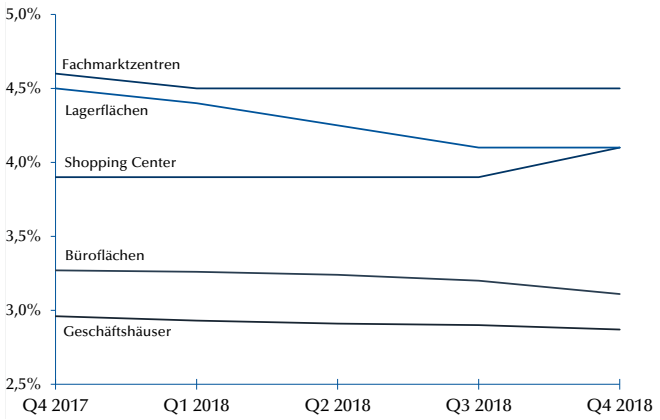
Laut Jones Lang LaSalle führten Büroimmobilien mit einem Anteil von rd. 48 % am gesamten Transaktionsvolumen vor Einzelhandelsimmobilien mit rd. 17 % sowie Lager- und Logistikimmobilien mit rd. 14 %. Das Interesse an Einzelhandelsimmobilien ist somit auch in 2018 weiter zurückgegangen, wobei dieser Rückgang hauptsächlich auf das Ausbleiben von größeren Shopping-Center-Transaktionen zurückzuführen war. Im Gegensatz dazu nahm die Beliebtheit von Fachmärkten und Fachmarktzentren als Investitionsobjekt zu, so dass diese über 40 % des Transaktionsvolumens im Bereich Einzelhandel ausmachten.

Die Spitzenrenditen haben sich im letzten Quartal des Jahres 2018 noch einmal moderat reduziert. Demnach waren in den sieben Immobilienhochburgen im Jahr 2018 bei Büroimmobilien Spitzenrenditen von durchschnittlich rd. 3,11 %, im Einzelhandel von durchschnittlich rd. 2,87 % (Geschäftshäuser) bis rd. 5,20 % (einzelne Fachmärkte) und bei Logistikimmobilien von durchschnittlich rd. 4,10 % zu beobachten. Der weiter prosperierende Online-Handel und dessen positive Zukunftsaussichten ließen insbesondere bei Logistikimmobilien die Spitzenrenditen deutlich sinken.

Der Mietmarkt

Nach Angaben von Jones Lang LaSalle (Einzelhandelsmarktüberblick Q4 2018) lag der Vermietungsumsatz bei Einzelhandelsflächen in Deutschland trotz der sehr angespannten Stimmung im stationären Einzelhandel im Jahr 2018 bei rd. 480.000 qm und damit rd. 7 % über dem Vorjahresniveau. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse betrug 1.079.

Entwicklung der Spitzenrenditen



Quelle: Jones Lang LaSalle, Stand: Q4 2018

Der Spitzenplatz bei den Vermietungsumsätzen wurde dabei von Berlin eingenommen, gefolgt von Köln und Düsseldorf. Bis auf Hamburg und Nürnberg konnten alle Metropolen die Vermietungsumsätze im Vergleich zum Vorjahr steigern. Insgesamt stieg der Flächenanteil der zehn bedeutendsten Einzelhandelsmetropolen Deutschlands von rd. 28 % im Vorjahr deutlich auf rd. 42 %. Bei der Verteilung der Flächenumsätze führte der Textilsektor mit einem Anteil von rd. 27 %, gefolgt von der Kategorie Gastronomie/Food mit rd. 20 % sowie der Kategorie Gesundheit/Beauty mit rd. 15 %.

Laut Jones Lang LaSalle (Büromarktüberblick Q4 2018) lag das Umsatzvolumen des deutschen Bürovermietungsmarktes im Jahr 2018 um rd. 7 % unter dem Rekordniveau des Vorjahres. Dieser Umsatzrückgang war insbesondere auf einen Mangel an passenden Büroflächen zurückzuführen. Demnach konnte Düsseldorf als einziges Mitglied der Big 7 ein Umsatzwachstum verzeichnen.

Der Vermietungsumsatz in den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart summierte sich auf rd. 4,0 Mio. qm. Spitzenreiter in der Umsatzstatistik waren erneut München und Berlin. Für 2019 rechnet Jones Lang LaSalle weiter mit einer mangelnden Flächenverfügbarkeit und daher mit einem weiteren Rückgang des Büroflächenumsatzes. Eine potentielle konjunkturelle Abschwächung könnte für einen zusätzlichen Nachfragerückgang nach Büroflächen sorgen.

Die Leerstandsquote in den sieben Immobilienhochburgen ist im Jahr 2018 nach Angaben von Jones Lang LaSalle auf rd. 3,6 % gefallen. Dies ist der niedrigste Stand seit 2002. Für 2019 wird mit einer weiteren leichten Reduzierung der Leerstandsquote gerechnet.

Das Fertigstellungsvolumen belief sich im Jahr 2018 in den Big 7 auf rd. 927.000 qm und lag somit rd. 8 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Trotz eines hohen Flächenbedarfs wird für die Jahre 2019 und 2020 keine deutliche Steigerung des Fertigstellungsvolumens erwartet. Gründe hierfür sind u. a. die hohe Auslastung der Baubranche, der Fachkräftemangel, die langen Genehmigungszeiten und die immer weiter steigenden Ausbau- und Baukosten.

Laut Angaben von Jones Lang LaSalle hat das bestehende Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Flächenangebot die Spitzenmieten in allen sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht ansteigen lassen. Im Jahr 2019 wird ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten mit einer etwas reduzierten Rate erwartet.

Risikohinweis:
Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

„Der Zweitmarkt für geschlossene Alternative Investmentfonds hat Wachstumspotential und bietet durch das attraktive Kursniveau besondere Chancen.“ (asuco)

Zweitmarkt

für geschlossene Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen

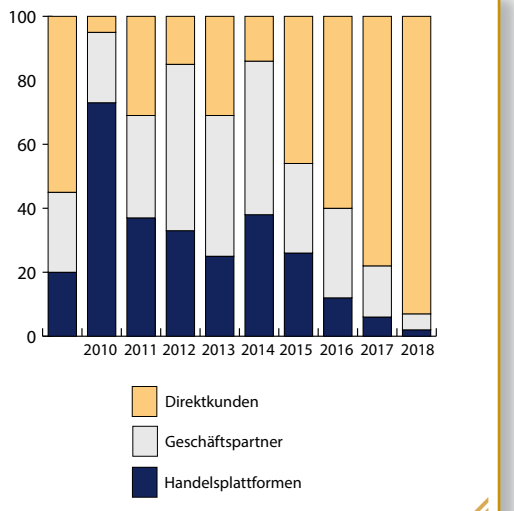
Ein Markt mit Wachstumspotential

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. 69 % im Jahr 2018 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 Beteiligungs-

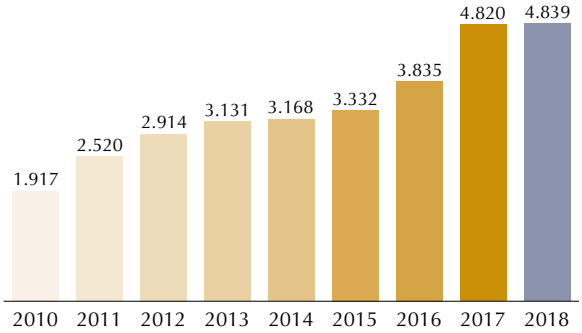
Einkaufswege asuco in %



Quelle: asuco

angebote für Privatanleger am Erstmarkt deutlich reduziert. Damit gewinnt die Möglichkeit, am Zweitmarkt in bereits bestehende Beteiligungsangebote zu investieren, zusätzlich an Bedeutung.

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



Quelle: Marktbericht der Deutsche Zweitmarkt AG

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. Die Anzahl der Umsätze hat sich von 1.917 im Jahr 2010 auf 4.839 in 2018 deutlich erhöht.

Die Einkaufswege der asuco 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 daher bei einem Volumen von nominal 320-370 Mio. EUR bewegen.

Für das Jahr 2019 und die Folgejahre erwartet die asuco 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.

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 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.

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

Es ist allerdings zu beachten, dass Ergebnisse geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen 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 Alternative Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen 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.

Die Kursermittlung

Der Ankaufskurs, zu dem der Emittent in der Lage ist, Beteiligungen an Zielfonds anzukaufen, ist für das Anlageergebnis des Emittenten und damit für die Höhe der Zins- und Zusatzzinszahlungen der Namensschuldverschrei-

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	

bungen 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 nebenstehenden 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 auf Seite 23) 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.

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.

Das Konzept

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. Aber gilt das auch noch heute - nachdem Immobilien in Deutschland ein Preisniveau in bisher unbekannter Höhe erreicht haben?

In dieser Sondersituation 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, mittelbar Immobilien unter deren nachhaltigen Markt-/Verkehrswerten zu erwerben. Diese Kaufgelegenheiten aufzuspüren, ist die Spezialität der asuco, denn 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.

Der Emittent nutzt genau diese Gelegenheiten und wird sein Gesellschaftsvermögen als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien i. d. R. am Zweitmarkt mittelbar und in Sondersituationen auch unmittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen (früher „geschlossene Immobilienfonds“ genannt) sowie sonstigen Gesellschaften (Zielfonds), durch Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie in Sondersituationen der Anleger (Gläubiger) durch mittelbaren Ankauf von durch den Emittenten ausgegebenen nachrangigen Namensschuldverschreibungen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (insgesamt Anlageobjekte) zum Zwecke der Gewinnerzielung investieren.

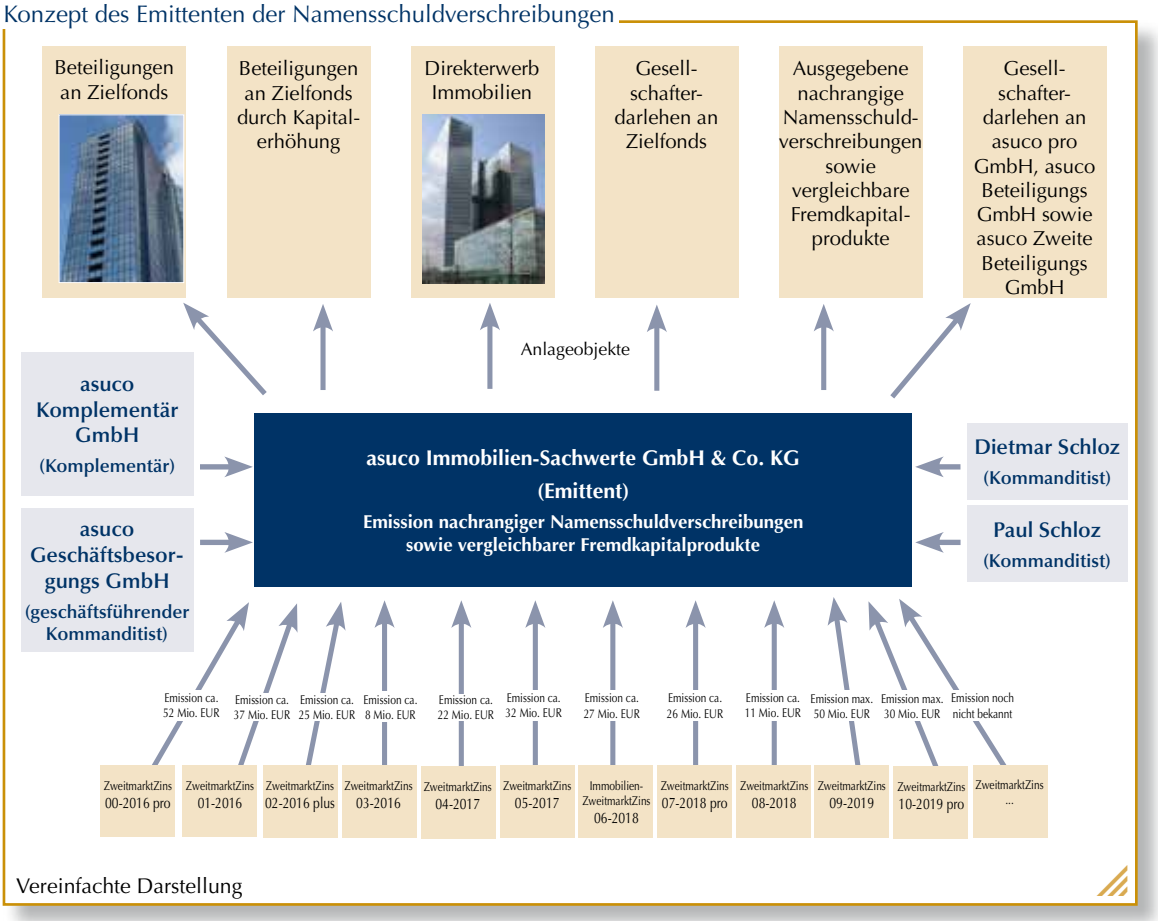
Der Emittent, seine 100%ige Tochtergesellschaft, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (jeweils 100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) haben bis zum 30.09.2019 Beteiligungen an 253 verschiedenen Zielfonds von 52 Anbietern sowie sieben Gesellschafterdarlehen für einen Gesamtbetrag (inkl. Erwerbsnebenkosten) von ca. 207,9 Mio. EUR erworben. Der Emittent ist damit mittelbar an 385 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt, die einen durchschnittlichen Vermietungsstand von ca. 97 % aufweisen.

Es ist beabsichtigt, Beteiligungen an mehr als 250 verschiedenen Zielfonds von voraussichtlich mehr als 60 Anbietern geschlossener Alternativer Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen einzugehen. Der Emittent wird damit nach Vollinvestition mittelbar (doppelstöckig) an voraussichtlich mehr als 400 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt sein und durch die Risikostreuung Sicherheitsorientierung aufweisen.

Die Beteiligungen des Emittenten an den Zielfonds erfolgen mit einer langfristigen Investitionsabsicht.

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

Konzept des Emittenten der Namensschuldverschreibungen



Vereinfachte Darstellung

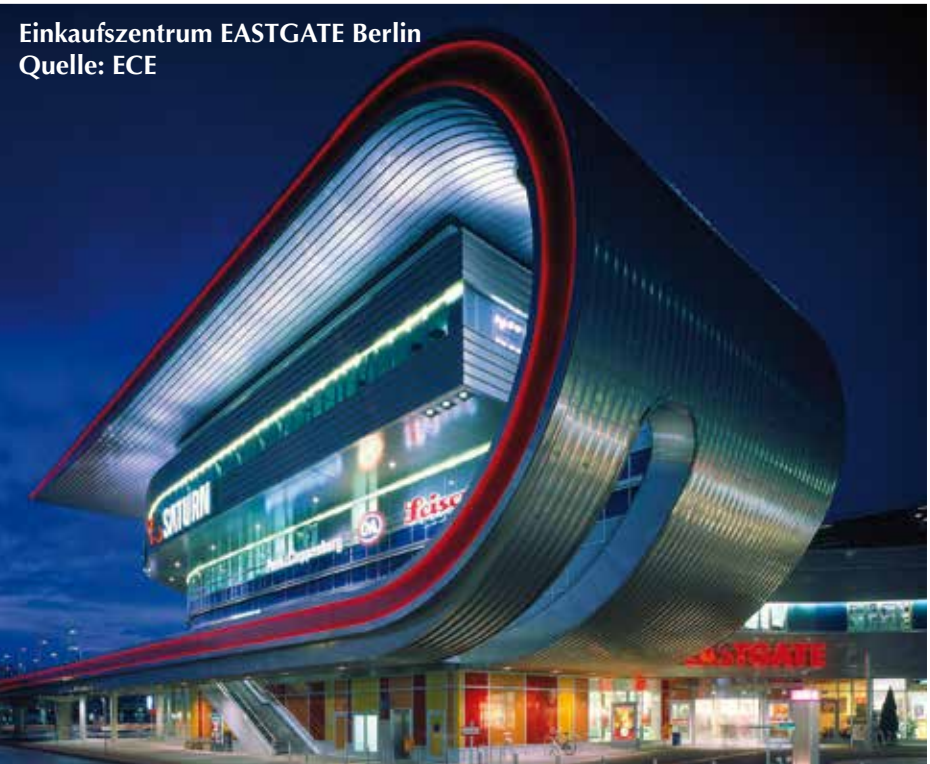
Risikohinweis:
Die Anlageobjekte des Emittenten stehen zum aktuellen Zeitpunkt teilweise noch nicht fest, so dass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger (Gläubiger) nicht möglich ist. Für die Auswahl der Anlageobjekte ist die Fachkompetenz der handelnden Personen wichtig. Die Anleger (Gläubiger) 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.

Quelle: ECE
Olympia-Einkaufszentrum München

Quelle: ECE
Alstertal-Einkaufszentrum Hamburg

Ausgewählte Investitionen des Emittenten in Zielfonds

Klinik Alpenhof, Chieming/Chiemsee



Einkaufszentrum EASTGATE Berlin
Quelle: ECE

Quelle: ECE
Kornmarkt-Center Bautzen

Parkhotel, Rügen

Der Zweitmarkt macht's möglich ...
Wer nur die Hälfte zahlt, hat doppelt so viel!

Aquis Plaza Aachen
Quelle: ECE

Werre-Einkaufspark Bad Oeynhausen

„Erfolgsbeteiligungen sind Standard. Es ist in der Branche aber einzigartig, dass sich der Anbieter an einer unterdurchschnittlichen Performance finanziell beteiligt. Das sorgt für gleichgerichtete Interessen von Anleger (Gläubiger) und Anbieter.“ (asuco)

Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

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

Anleger können durch Zeichnung Namensschuldverschreibungen erwerben und gewähren dem Emittenten damit Fremdkapital. Namensschuldverschreibungen begründen Gläubigerrechte auf variable Zinsen in Höhe von bis zu 6,0 % p. a. und Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 5,0 % p. a. sowie auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag. Sie gewähren keine Mitgliedsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs-, Stimm- oder sonstige Kontrollrechte in der Gesellschafterversammlung des Emittenten und auch keine Rechte auf eine gesellschaftsrechtliche anteilige Beteiligung am Ergebnis des Emittenten. Die Anlageentscheidungen treffen ausschließlich die geschäftsführenden Gesellschafter des Emittenten.

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 11 % 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 7 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen) auch eine, allerdings betragsmäßig gedeckelte „negative erfolgsabhängige Vergütung“ (bei durchschnittlich weniger als 4,5 % 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.
- 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.

Nachrang

Ansprüche des Anlegers (Gläubigers) aus den Namensschuldverschreibungen, insbesondere Ansprüche auf Zinsen und Zusatzzinsen, auf Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag sowie auf den bei Wahrnehmung des Rückkaufangebotes fälligen Kaufpreis, treten hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger weiterer Gläubiger des Emittenten bzw. der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten (Rückkaufangebot) i. S. d. § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern und gleichrangigen Gläubigern) zurück.

Der Anleger (Gläubiger) des Emittenten verpflichtet sich, 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 oder zu einer Überschuldung des Emittenten bzw. der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten i. S. d. § 19 InsO führen würde.

Auch außerhalb eines Insolvenzverfahrens können die Ansprüche der Anleger (Gläubiger) aus den Namensschuldverschreibungen nur nachrangig nach der Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger und nach Beendigung der drohenden Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz aus dem künftigen Jahresüberschuss, dem Liquidationsüberschuss oder sonstigem freien Vermögen des Emittenten bzw. der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten geltend gemacht werden.

Eine Rückzahlung der Nachrangforderung an den Anleger (Gläubiger) kann auch nicht vor, sondern nur gleichrangig mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter des Emittenten bzw. der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten verlangt werden (qualifizierter Rangrücktritt).

Da der Emittent nur in bestimmten, in den Anleihebedingungen geregelten Fällen (z. B. bei Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen) berechtigt ist, vorrangiges Fremdkapital aufzunehmen, hat der Nachrang nur in diesen Fällen praktische Relevanz.

Beschreibung der Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen

Grundlagen
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 (6 % p. a. bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 10-2019 pro) sowie in variable und nach oben gedeckelte Zusatzzinsen (5 % p. a. bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 10-2019 pro) unterschieden. Fallen Zinsen und Zusatzzinsen in einzelnen Geschäftsjahren geringer aus als die vorgenannten maximalen Prozentsätze, so können diese ausgefallenen Zins- und Zusatzzinszahlungen in den folgenden Geschäftsjahren gemäß den Anleihebedingungen nachgezahlt werden.

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

Der Net Asset Value ermittelt sich aus der Summe aller mit dem Verkehrswert bewerteten Vermögensgegenstände abzgl. vorrangiger Verbindlichkeiten und abzgl. des Eigenkapitals des Emittenten zum jeweiligen Geschäftsjahresende. 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

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

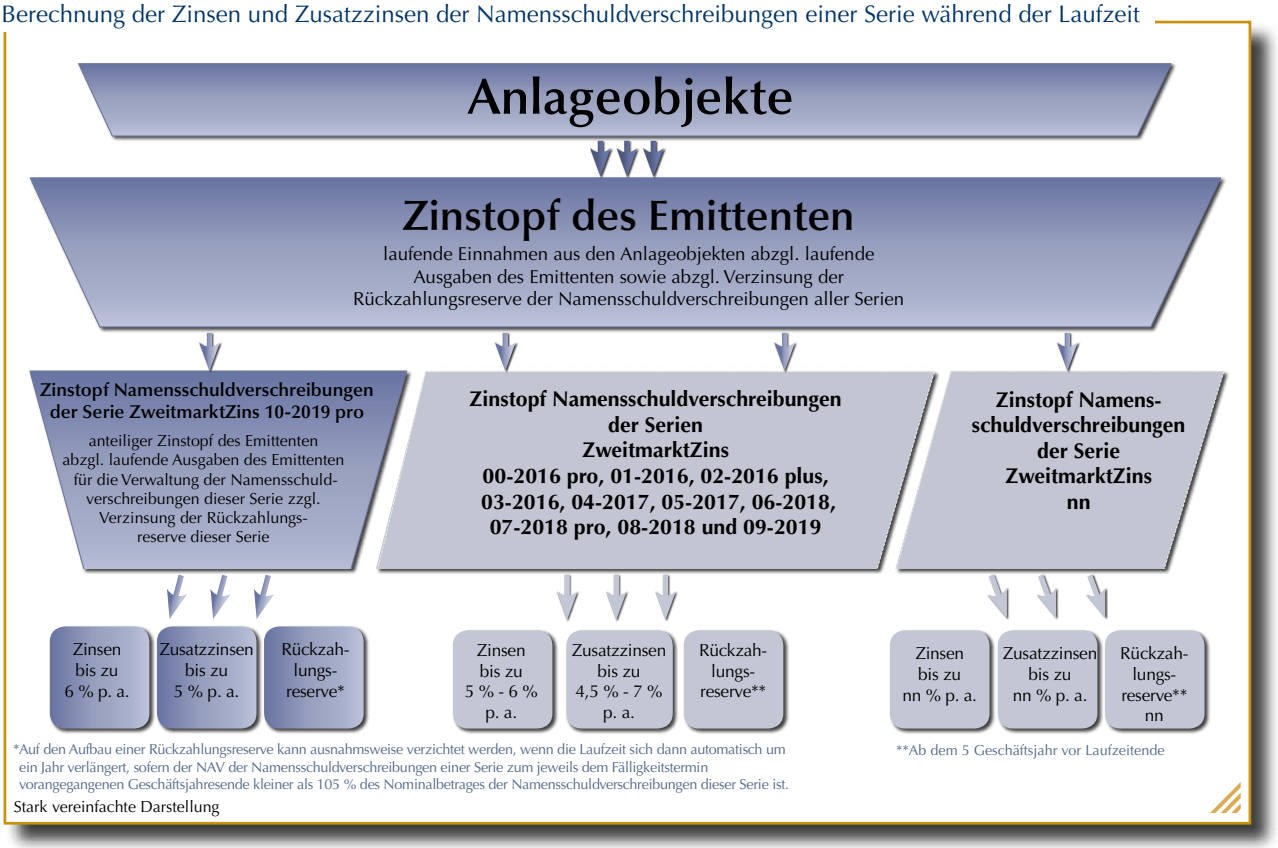
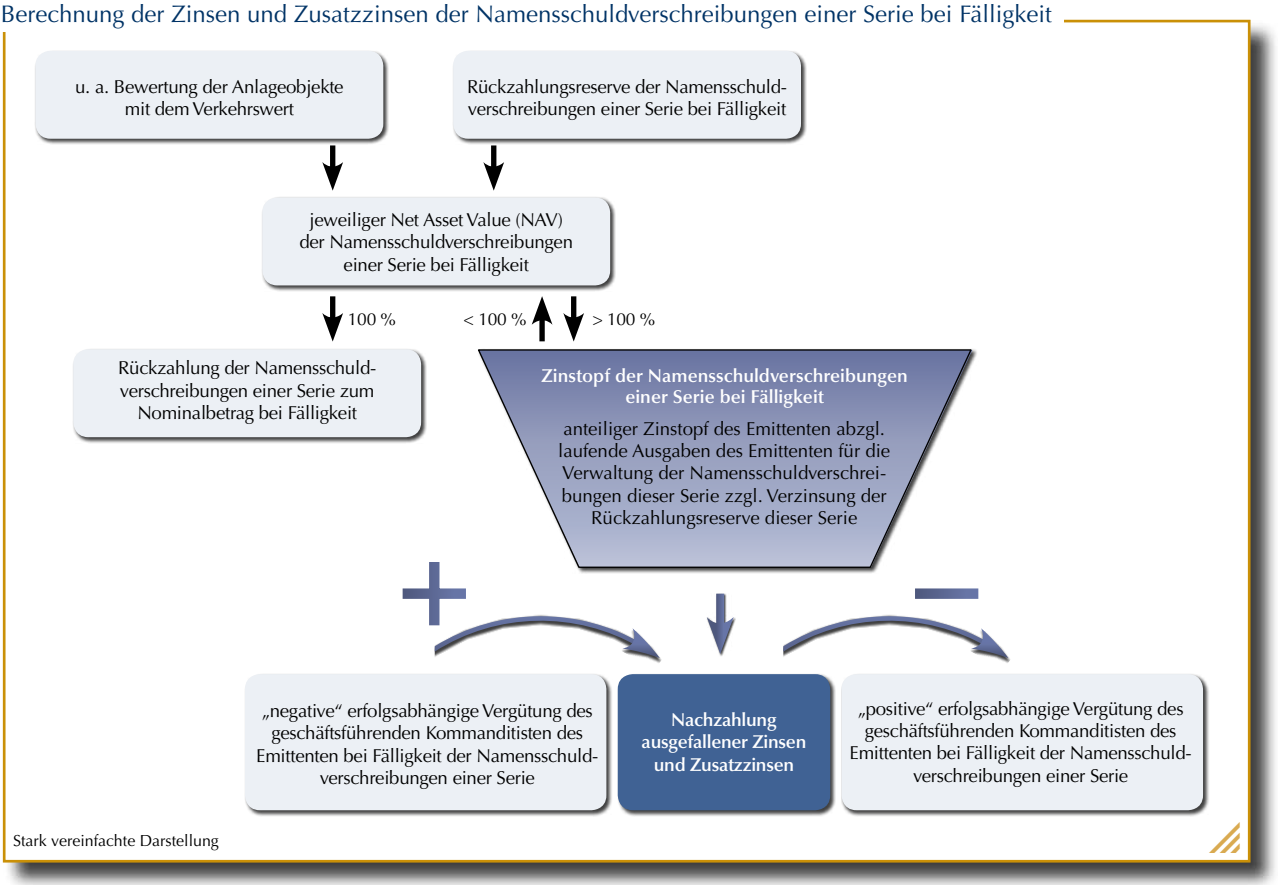


Abbildung 2:
Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen der Namensschuldverschreibungen einer Serie bei Fälligkeit



Risikohinweis:
Namensschuldverschreibungen sind eine langfristige Vermögensanlage, deren Erwerb mit Risiken verbunden ist (siehe Seite 21 „Diese wesentlichen Risiken (Auszug)“). 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.

der Namensschuldverschreibungen sowie die Einnahmen aus den Anlageobjekten nicht getrennt verwaltet, sondern sind Teil des „gemeinsamen Vermögens“ bzw. der Einnahmen des Emittenten. Auf Grund der einheitlichen rechtlichen Zuordnung des Vermögens zum Emittenten können den einzelnen Serien der Namensschuldverschreibungen nur betragsmäßige, quotale Anteile an den gesamten Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie am gesamten Vermögen des Emittenten zugeordnet werden und nicht die Einnahmen und Ausgaben bzw. der Vermögenswert von einzelnen, konkreten Anlageobjekten.

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

Die Berechnung der Zinsen und Zusatzzinsen von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins während der Laufzeit wird in mehreren Schritten durchgeführt (siehe nebenstehende Abbildung 1).

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 für die Rückzahlungsreserve der jeweiligen Serie, die ab dem 5. Geschäftsjahr vor Laufzeitende zur Erhöhung der Liquidität des Emittenten zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen zu bilden ist, zur Verfügung.

Bei den Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 10-2019 pro betragen die Zinsen bis zu 6 % p. a. und die Zusatzzinsen bis zu 5 % p. a.

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

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.

10 gute Gründe

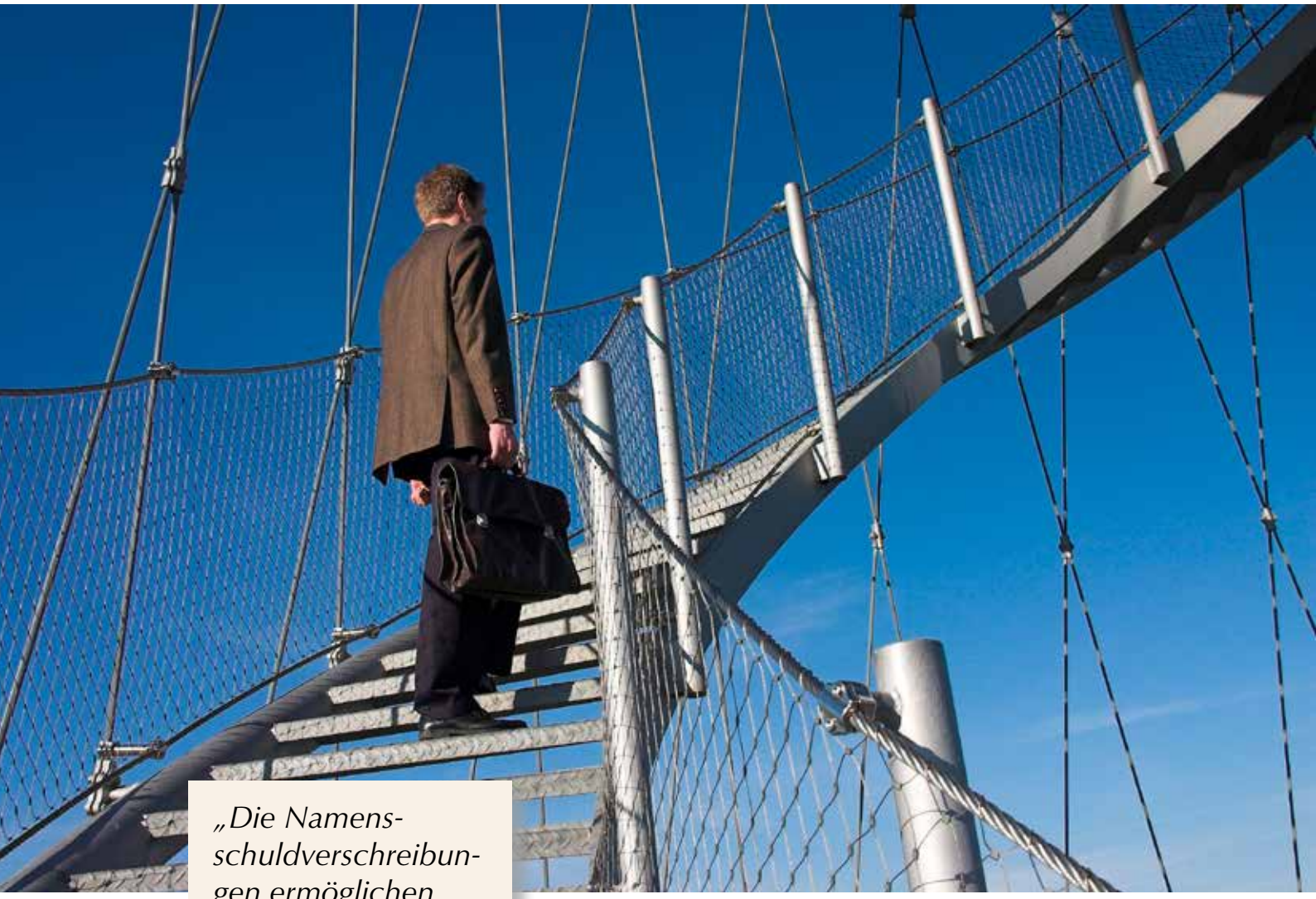
für den Erwerb von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 10-2019 pro

- Ab 200.000 EUR zzgl. 3 % 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 11 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen p. a. gedeckelte Partizipation des Anlegers (Gläubigers) an den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie am Wertzuwachs[1] der Anlageobjekte, Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.
- Voraussichtliche Laufzeit von 10 Jahren zzgl. Verlängerungsoptionen.
- Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaft des Emittenten für Namensschuldverschreibungen in Sondersituation des Anlegers (Gläubigers) wie Abschluss des 80. 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. 8,2 % sowie eine in hohem Umfang erfolgsabhängige laufende Vergütung in Höhe von ca. 0,31 % 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 Wiederauflebung der Einzahlungsverpflichtung.
- Bisher kumulierte Ausschüttungen aller asuco-Fondsgesellschaften besser als prognostiziert.
- Erfahrenes Management, das rd. 980 Mio. EUR Nominalkapital bei rd. 19.000 Umsätzen am Zweitmarkt gehandelt hat.

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

Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen

- Die Namensschuldverschreibungen sind eine langfristige Vermögensanlage. **Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen**.
- Der Anlageerfolg des Anlegers (Gläubigers) ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig, die sich über die voraussichtliche Laufzeit der Vermögensanlage ändern können, ohne dass diese Änderungen vorherzusehen sind und i. d. R. vom Emittenten nicht beeinflusst werden können. **Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.**
- Risiken aus dem Erwerb der Namensschuldverschreibungen wie Liquiditätsrisiko des Emittenten zur Bedienung der Verpflichtungen, Ausfallrisiko des Emittenten sowie dem qualifizierten Nachrang der Namensschuldverschreibungen.
- Risiken aus dem fehlenden Mitspracherecht der Anleger (Gläubiger) bei den Investitionsentscheidungen des Emittenten.
- 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).
- 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.



„Die Namensschuldverschreibungen ermöglichen attraktive Zins- und Zusatzzinszahlungen – und durch eine breite Streuung wird das Risiko minimiert. Wir nennen es Sicherheitsorientierung.“ (asuco)

Anlage-ergebnis

Die Prognose des Anlageergebnisses für den Anleger (Gläubiger) stellt die voraussichtliche Entwicklung der Zinsen und Zusatzzinsen dar. Der Zeitraum, der der Prognose zugrunde liegt, beginnt am 01.10.2020 und endet zum 30.09.2030.

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

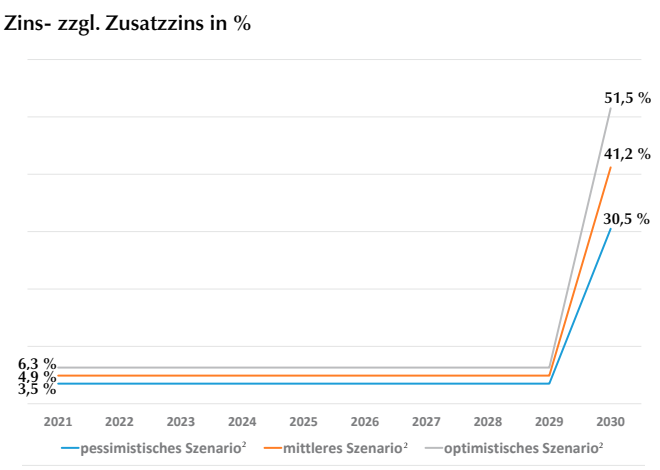
Einnahmen- und Ausgabenpositionen keine festen vertraglichen Vereinbarungen getroffen wurden oder werden können bzw. vertragliche Vereinbarungen während des Prognosezeitraums auslaufen können, wird es zwangsläufig zu Abweichungen, sowohl betragsmäßig als auch in ihrer zeitlichen Realisierung, kommen.

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 Entwicklung der Zins- und Zusatzzinszahlungen dargestellt, die der nebenstehenden Abbildung entnommen werden können. Dabei wurden die Einflussgrößen „prognostizierte Ausschüttungsrendite“ (inklusive Liquidationsgewinne) und „prognostizierte Entschuldung der Anlageobjekte (Tilgungsgewinn)“ variiert.

Die prognostizierten gesamten Zins- und Zusatzzinszahlungen betragen im Prognosezeitraum ca. 62,2 % (pessimistisches Szenario), ca. 85,3 % (mittleres Szenario) bzw. ca. 108,0 % (optimistisches Szenario), jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen (ohne Agio).

Prognose der Zins- und Zusatzzinszahlungen (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 109 f. des Verkaufsprospektes):

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

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.

Die wesentlichen Eckdaten

Bezeichnung der Vermögensanlage
ZweitmarktZins 10-2019 pro

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 Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie sonstigen Gesellschaften (Zielfonds) sowie ein bereits gewährtes Gesellschafterdarlehen an die 100%ige Tochtergesellschaft des Emittenten. Weitere Anlageobjekte werden im Verkaufsprospekt auf Seite 8 aufgeführt.

Tätigkeitsbereiche des Emittenten
Der Emittent hat bzw. wird sein Gesellschaftsvermögen zum Zwecke der Gewinnerzielung als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien i. d. R. am Zweitmarkt und in seltenen Fällen auch am Erstmarkt in Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen sowie sonstigen Gesellschaften (Zielfonds) sowie durch Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds investieren. Der Emittent wird in Sondersituationen wie z. B. Notverkäufen auch Direktinvestitionen in Immobilien vornehmen. Darüber hinaus hat der Emittent Gesellschafterdarlehen an seine 100%ige Tochtergesellschaft (asuco pro GmbH), die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (jeweils 100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten) gewährt und wird diese erhöhen.

Emissionskapital (Summe der Nominalbeträge)
30 Mio. EUR (max. 45 Mio. EUR)

Zeichnungsfrist
Das öffentliche Angebot endet mit Vollplatzierung des maximalen Emissionskapitals oder nach vorzeitiger Schließung der Zeichnung.

Mindestzeichnungssumme
200.000 EUR zzgl. 3 % Agio[1]

Einzahlung
100 % des Nominalbetrages zzgl. 3 % Agio

Zinszahlungen (Prognose)
Zins: bis zu 6,0 % p. a.

Zusatzzins: bis zu 5,0 % p. a. (Zahlung überwiegend bei Fälligkeit prognostiziert)

Jeweils ab Zahlungseingang des Nominalbetrages zzgl. Agio.

Die Prognoserechnung sieht Zinsen und Zusatzzinsen in Höhe von ca. 4,9 % p. a. (2021-2029) sowie ca. 41,2 % (2030) vor (mittleres Szenario).

Zahlungszeitpunkt
Jährlich am 10.01., erstmals am 10.01.2021

Laufzeit / Kündigungsfrist
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 ver-

1 Weitere Provisionen und Vergütungen siehe §§ 5 bis 8 der Anleihebedingungen für nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 10-2019 pro.

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

längern. 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.

Der Emittent ist berechtigt, jede einzelne Namensschuldverschreibung zum 30.09. eines Jahres mit einer Kündigungsfrist von mindestens 6 Monaten vorzeitig zu kündigen, erstmals zum 30.09.2023. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen beträgt für jeden Anleger (Gläubiger) mindestens 24 Monate.

Dem Anleger (Gläubiger) steht kein Kündigungsrecht zu.

Rückzahlung

100 % des Nominalbetrages

Übertragung

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

Steuerliche Behandlung[2]

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

Kontakt

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

„Der Emittent investiert getreu dem Motto ‘Nicht alles auf eine Karte setzen‘, in ein breit gestreutes Portfolio von mehr als 250 verschiedenen Zielfonds und damit mittelbar in mehr als 400 Immobilien, verschiedener Größen, Standorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und Mieter.“ (asuco)

Impressum/Hinweise

Anbieter

asuco Vertriebs GmbH

Bildnachweise

Titel psdesign1 (fotolia), Seite 4/5 Figurniy Sergey (fotolia), Seite 8 Udo Kroener (fotolia), Seite 12 psdesign1 (fotolia), Seite 14 „Einkaufszentrum EASTGATE“ ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG; „Klinik Alpenhof“ (Klinik Alpenhof GmbH & Co. Betriebs KG); „Olympia-Einkaufszentrum“ ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG; „Kornmarkt-Center“ ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Seite 15 „Werre-Einkaufspark“ asuco; „Alstertal-Einkaufszentrum“ ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG; „Aquis Plaza“ ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG; „Parkhotel Rügen“ (Parkhotel Rügen Betriebs GmbH), Seite 16 Dmitrieva Daria (fotolia), Seite 20/21 Edyta Pawlowska (fotolia), Seite 22 Karin Jehle (fotolia)

Stand

09.10.2019

Wichtige Hinweise

Dieses Exposé enthält unvollständige, verkürzt dargestellte und unverbindliche **Informationen, die ausschließlich Werbezwecken dienen. Aufgrund des Exposés kann kein Erwerb der Vermögensanlage erfolgen.** Es handelt sich daher weder um ein öffentliches Angebot noch um eine Empfehlung zum Erwerb der dargestellten Vermögensanlage. Auch liegt keine Anlageberatung vor. Die Angaben sind nicht auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse angepasst und können eine individuelle Anlageberatung in keinem Fall ersetzen. Nachrangige Namensschuldverschreibungen bieten keine garantierte Verzinsung und keinen festen Anspruch auf Rückzahlung des Zeichnungsbetrages zzgl. Agio. **Zinszahlungen an die Anleger 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 09.10.2019, ggf. erforderlichen Nachträgen, der Kurzinformation sowie dem letzten offengelegten Jahresabschluss mit Lagebericht. Diese deutschsprachigen Unterlagen können unter www.asuco.de kostenlos heruntergeladen werden und bei der asuco Vertriebs GmbH, Keltenring 11, 82041 Oberhaching, Tel: 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29, E-Mail: info@asuco.de kostenlos angefordert werden.

asuco

asuco Vertriebs GmbH
Keltenring 11
82041 Oberhaching
Telefon (089) 490 26 87-0
Telefax (089) 490 26 87-29
info@asuco.de
www.asuco.de

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: https://www.hansetrust.de/investments/immobilien/asuco-zweitmarktzins-10-2019-pro/