

ZweitmarktZins 38-2024

Tätigkeitsbereiche des Emittenten

Geschäftstätigkeit des Emittenten ist der Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds (Zielfonds), d. h. Gesellschaften mit Immobilieninvestitionen unterschiedlicher Nutzungsart, in der Regel am Zweitmarkt sowie die Gewährung von verzinsten nachrangigen Gesellschafterdarlehen an seine 100 %igen Tochtergesellschaften zum Erwerb derartiger Beteiligungen an Zielfonds. Die Unternehmensstrategie des Emittenten ist darauf ausgerichtet in solche Zielfonds zu investieren, bei denen der Kaufpreis für die erworbenen Beteiligungen deutlich unter dem vom Emittenten erwarteten anteiligen Verkehrswert der von dem jeweiligen Zielfonds gehaltenen Immobilien liegt, um im Rahmen der Liquidation der Zielfonds nach Veräußerung der von dem jeweiligen Zielfonds gehaltenen Immobilie über den ausgekehrten Liquidationserlös einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Während der Zeit, in der die Beteiligungen vom Emittenten gehalten werden (durchschnittlich über 10 Jahre), will er an den Erträgen der Zielfonds (in der Regel Mieteinnahmen) über Ausschüttungen partizipieren.

Verwendung des Nettoemissionserlöses

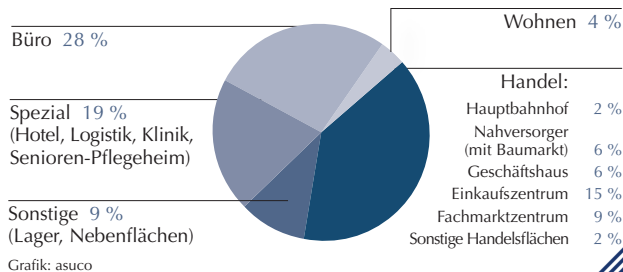
Der Nettoemissionserlös soll für die Erhöhung der bereits bestehenden (unmittelbaren und mittelbaren) Beteiligungen des Emittenten an Zielfonds, zur Gewährung von verzinsten nachrangigen Gesellschafterdarlehen an seine 100 %igen Tochtergesellschaften zum Erwerb derartiger Beteiligungen an Zielfonds sowie zur Gewährung von verzinsten nachrangigen Gesellschafterdarlehen an Zielfonds verwendet werden.

443 Immobilien geben Ihrer Investition ein sicheres Fundament

Per 05.12.2024 hat sich der Emittent unmittelbar sowie mittelbar mit mehr als 12.000 Transaktionen an 316 Zielfonds mit 443 verschiedenen Immobilien in Deutschland beteiligt. Dazu zählen Einkaufszentren, Bürogebäude, Senioren-Pflegeheime, Hotels, Logistikzentren etc. Die gesamten Anschaffungskosten betragen ca. 436,81 Mio. EUR.

Bestandsverteilung nach Nutzungsarten

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



Die wesentlichen Eckdaten

Art und Bezeichnung der Kapitalanlage

Nachrangige Inhaberschuldverschreibung
ZweitmarktZins 38-2024 mit fester Verzinsung und Bonus

Emissionskapital (Gesamtnennbetrag)

50 Mio. EUR

Mindestzeichnungssumme

5.000 EUR zzgl. 5 % Agio¹ zzgl. Stückzins

Zins und Bonus (Prognose)

Feste Zinsen in Höhe von 4,25 % p. a. zzgl. jährlicher Bonus-Zahlung, deren Höhe im freien Ermessen des Emittenten festgelegt wird

Die Prognoserechnung sieht Zinsen und Bonus-Zahlungen in Höhe von ca. 4,25 % p. a. (2025-2034) sowie ca. 18,4 % (2035) vor (mittleres Szenario).

Insgesamt sind ca. 46,8 % (pessimistisches Szenario), ca. 60,9 % (mittleres Szenario) bzw. ca. 73,6 % (optimistisches Szenario) Zinsen und Bonus-Zahlungen prognostiziert.

Zahlungszeitpunkt

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

Rückzahlung

100 % des Nennbetrages

Laufzeit

Voraussichtlich rd. 11 Jahre bis zum 30.09.2035 zzgl. Verlängerungsoptionen des Emittenten

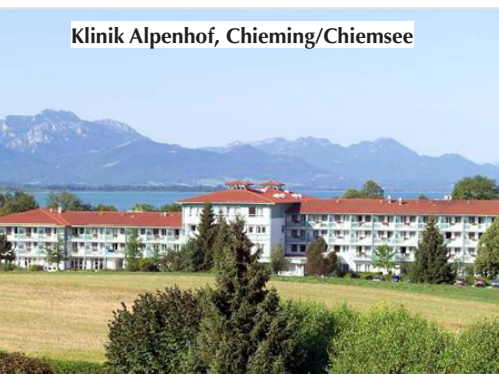
Steuerliche Behandlung²

Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)

- 1 Weitere Provisionen und Vergütungen siehe Seiten 87 sowie 122 des Wertpapierprospektes.
- 2 Die steuerliche Behandlung ist von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig und kann sich zukünftig ändern.
- 3 Bewertung der Zielfonds bei Fälligkeit der Inhaberschuldverschreibung 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.

Stand 05.12.2024

Klinik Alpenhof, Chieming/Chiemsee



Staatsmieter mit Vollindexierung, Cottbus



Einkaufszentrum Eastgate, Berlin



Chancen der Kapitalanlage (Auszug)

- /// 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 Ertragsaussichten aufgrund der Partizipation des Anlegers an dem Einnahmenüberschuss sowie am Wertzuwachs³ der Anlageobjekte des Emittenten, Rückzahlung bei Fälligkeit zum Nennbetrag.
- /// Zumindest teilweiser Inflationsschutz und Chance auf eine positive Realrendite.
- /// Voraussichtliche Laufzeit bis zum 30.09.2035 (rd. 11 Jahre) zzgl. Verlängerungsoptionen.
- /// Rückkaufangebot der 100 %igen Tochtergesellschaften in Sonder-situationen des Anlegers.
- /// Eine in hohem Umfang erfolgsabhängige laufende Vergütung in Höhe von ca. 0,53 % p. a. (mittleres Szenario) bezogen auf den Nennbetrag der Inhaberschuldverschreibung sowie eigene Zeichnungen der Gesellschafter der asuco schaffen eine Interessensgleichheit von asuco und Anleger.
- /// Hohe Transparenz durch jährlichen Geschäftsbericht sowie regelmäßige Informationsveranstaltung.
- /// Kein Wiederaufleben der Einzahlungsverpflichtung.
- /// Positive Leistungsbilanz der von der asuco initiierten Kapitalanlagen.
- /// Erfahrenes Management, das rd. 1,4 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 31.000 Umsätzen am Zweitmarkt gehandelt hat.

Emittent

Der Emittent wird von der asuco-Unternehmensgruppe verwaltet. Sie ist spezialisiert auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Kapitalanlagen am Immobilien-Zweitmarkt für institutionelle und private Investoren. Ihre Mitarbeiter besitzen eine zum Teil mehr als 30-jährige Erfahrung auf diesem Spezialgebiet und sind Experten für die Bewertung von geschlossenen Immobilienfonds.

Kontakt

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
 Keltenring 11, 82041 Oberhaching
 Telefon 089 4902687-0, Telefax 089 4902687-29
 info@asuco.de, www.asuco.de

Leistungsbilanz der Zweitmarktfonds sowie Namenschuldverschreibungen der asuco in Kurzform

Vermögensanlage	Kommanditkapital/ Nominalkapital ¹	Ausschüttungen/Zinsen 2010 - 2023 kumuliert in %		Net Asset Value 2023 in % ²
		Plan	Ist	
asuco 1 (2010)	100,01 Mio. EUR	100,0 %	111,7 %	121 %
asuco 2 (2010)	30,01 Mio. EUR	82,0 %	92,5 %	111 %
asuco 3 (2012)	75,01 Mio. EUR	70,0 %	70,8 %	103 %
asuco 4 (2012)	100,01 Mio. EUR	81,0 %	81,4 %	108 %
asuco 5 (2012)	15,21 Mio. EUR	69,3 %	71,3 %	111 %
ZMZ 00-2016 pro - 05-2017	178,85 Mio. EUR	24,5 % - 50,4 %	29,3 % - 49,6 %	87 % - 99 %
ZMZ 06-2018 - 11-2019	121,57 Mio. EUR	10,5 % - 36,4 %	20,3 % - 31,7 %	86 % - 92 %
ZMZ 12-2020 - 22-2021	138,20 Mio. EUR	6,2 % - 18,0 %	8,9 % - 19,1 %	83 % - 88 %
ZMZ 23-2021 pro - 31-2022	46,22 Mio. EUR	3,1 % - 10,6 %	4,4 % - 10,5 %	86 % - 93 %

¹ zzgl. vereinbartem Agio
² Bewertung der Zielfonds grundsätzlich mit dem letzten Kurs der Fondsbörse Deutschland innerhalb der letzten 18 Monate bzw., sofern kein Kurs vorliegt, Bewertung auf Basis des aktuellen asuco-Kaufkurses.
 Quelle: asuco, Stand 31.12.2023

Wesentliche Risiken der Kapitalanlage (Auszug)

- /// Die Inhaberschuldverschreibung ist eine langfristige Kapitalanlage. **Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.**
- /// Der Anlageerfolg des Anlegers ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig, die sich über die voraussichtliche Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung 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.**
- /// Es besteht das Risiko der Fehleinschätzung des Verkehrswerts einer Immobilie beim Erwerb einer Beteiligung an einem Zielfonds mit der Folge, dass später ein Erlös aus einer Veräußerung oder erwartete laufende Ausschüttungen der Zielfonds nicht oder in geringem Umfang anfallen.
- /// Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie und damit der Erfolg des Emittenten basieren insbesondere auf dem Know-how der Herren Dietmar Schloz und Paul Schloz. Es wäre für den Emittenten sehr schwer bis unmöglich, Dietmar Schloz und/oder Paul Schloz durch andere Personen mit ähnlichen Fähigkeiten zu ersetzen.
- /// Es besteht das Risiko, dass der Wert der Immobilien aufgrund von durch den Emittenten nicht beeinflussbaren Faktoren zukünftig sinkt bzw. anders als vom Emittenten erwartet nicht bzw. nicht so wie angenommen steigt.
- /// Es bestehen Risiken aus der Vermietung von Immobilien durch Zielfonds, insbesondere dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt.
- /// Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anspruchs auf Rückzahlung des eingezahlten Kapitals und noch nicht geleisteter Zinszahlungen bei einer Insolvenz des Emittenten, insbesondere weil die Inhaberschuldverschreibung nachrangig und unbesichert ist.
- /// Aufgrund des qualifizierten Nachrangs stehen die Verbindlichkeiten des Emittenten aus der Inhaberschuldverschreibung allen nicht nachrangigen und allen nachrangigen Verbindlichkeiten des Emittenten, die nicht mit der Inhaberschuldverschreibung gleichrangig sind, im Rang nach, so dass Zahlungen auf die Inhaberschuldverschreibung solange nicht erfolgen, wie die Ansprüche dieser dritten Gläubiger des Emittenten aus nicht nachrangigen Verbindlichkeiten nicht vollständig befriedigt sind. Anleger könnten ihr investiertes Kapital gar nicht oder anteilig weniger als die Inhaber nicht nachrangiger Verbindlichkeiten zurückerhalten.
- /// Es besteht für den Anleger das Risiko, dass Zinszahlungen geringer als erwartet ausfallen oder gar nicht erfolgen.
- /// Eingeschränkte Fungibilität / Veräußerbarkeit der Inhaberschuldverschreibung.

Wichtige Hinweise

Die vorstehenden Angaben enthalten unvollständige, verkürzt dargestellte und unverbindliche **Informationen, die ausschließlich Werbezwecken dienen. Aufgrund der Werbemitteilung kann kein Erwerb der Inhaberschuldverschreibung erfolgen.** Es handelt sich daher weder um ein öffentliches Angebot noch um eine Empfehlung zum Erwerb der dargestellten Wertpapiers. 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 Inhaberschuldverschreibungen bieten keine garantierte Verzinsung und keinen festen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrages zzgl. Agio. **Zinszahlungen an die Anleger können aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung des Emittenten geringer als angenommen ausfallen oder gar nicht erfolgen.** Sie hängen insbesondere vom Einnahmenüberschuss des Emittenten 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 Inhaberschuldverschreibung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Wertpapierprospekt vom 05.12.2024 sowie ggf. erforderlichen Nachträgen. Diese deutschsprachigen Unterlagen können bei der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Keltenring 11, 82041 Oberhaching, Tel: 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29, E-Mail: info@asuco.de kostenlos angefordert werden.