

Produktinformationsblatt über Finanzinstrumente nach Wertpapierhandelsgesetz zu der nachrangigen Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024

Dieses Produktinformationsblatt gibt einen Überblick über wesentliche Eigenschaften, insbesondere die Struktur und die Risiken der Kapitalanlage. Bitte lesen Sie die folgenden Informationen sorgfältig, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen.

1 Produktbezeichnung

Inhaberschuldverschreibung „ZweitmarktZins 38-2024“ der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
ISIN: DE000A383W15, WKN: A383W1

2 Emittentin

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Pestalozzistraße 33, 82041 Deisenhofen, HRA 102531 (Amtsgericht München)
www.asuco.de

3 Produktbeschreibung

Produktgattung

Wertpapier in Form einer nachrangigen auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibung mit Zinsanspruch ohne Verlustbeteiligung sowie Anspruch auf Rückzahlung zum Nennbetrag. Die Schuldverschreibungen werden in die Girosammelverwahrung überführt und sind depotfähig.

Funktionsweise

Bei dem Produkt handelt es sich um eine nachrangige Inhaberschuldverschreibung mit fester Laufzeit (vorbehaltlich einer Laufzeitverlängerung durch die Emittentin) und fester Verzinsung. Der Anleger hat Anspruch auf eine jährliche feste Zinszahlung für die Laufzeit auf den Nennbetrag der Schuldverschreibungen. Zum Fälligkeitstermin erfolgt die Rückzahlung des Nennbetrages.

Geschäftsfelder

Geschäftstätigkeit der Emittentin ist der Erwerb weit überwiegend von Minderheitsbeteiligungen an Zielfonds sowie die Gewährung von verzinsten nachrangigen Gesellschafterdarlehen an ihre 100 %igen Tochtergesellschaften zum Erwerb derartiger Minderheitsbeteiligungen an Zielfonds. Bei den Zielfonds handelt es sich um geschlossene Immobilienfonds, d. h. Gesellschaften mit Immobilieninvestitionen unterschiedlicher Nutzungsart, die sich über die Ausgabe von Gesellschaftsanteilen an (Privat-) Investoren finanziert haben, meist in der Rechtsform der deutschen GmbH & Co. KG. Die Unternehmensstrategie ist darauf ausgerichtet in solche Zielfonds zu investieren, bei denen der Kaufpreis für die erworbenen Minderheitsbeteiligungen deutlich unter dem von der Emittentin 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 gehalten werden (durchschnittlich über 10 Jahre) will sie an den Erträgen der Zielfonds (in der Regel Mieteinnahmen) über Ausschüttungen partizipieren. Daneben gewährt sie teilweise an die Zielfonds, an denen sie Beteiligungen hält, verzinsten Gesellschafterdarlehen, aus denen sie laufend Erträge erwirtschaftet. Der Erwerb der Beteiligungen an den Zielfonds erfolgt in der Regel am Zweitmarkt, d. h. dem Markt, an dem Anteile an Zielfonds nach ihrer Vollplatzierung gehandelt sowie Kapitalerhöhungen der Zielfonds durchgeführt werden, in seltenen Fällen auch auf dem Erstmarkt (d. h. durch Zeichnung eines Gesellschaftsanteils). Der Erwerb erfolgt entweder unmittelbar durch die Emittentin oder durch ihre 100 %igen Tochtergesellschaften, und zwar jeweils unter Beachtung bestimmter Investitionskriterien. Sofern der Erwerb durch 100%ige Tochtergesellschaften erfolgt, stellt die Emittentin diesen die hierfür erforderlichen Mittel in Form von verzinsten nachrangigen Gesellschafterdarlehen zur Verfügung, und zwar ebenfalls unter Beachtung von diese Darlehen betreffenden Investitionskriterien. Auf diese Weise erwirtschaftet die Emittentin über die Zinszahlungen laufend Erträge. Die Emittentin hat zum 05.12.2024 unmittelbar sowie mittelbar (über ihre 100 %igen Tochtergesellschaften) Beteiligungen an insgesamt 316 Zielfonds von 58 Fondsverwaltern, die insgesamt 443 Immobilien verschiedener Nutzungsarten halten, erworben und Gesellschafterdarlehen an 20 Zielfonds in einer Gesamthöhe von ca. EUR 50,60 Mio. gewährt.

4 Produktdaten

Ausgabebetrag

Angeboten werden 50.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag zu je EUR 1.000. Der Ausgabebetrag entspricht 100 % des Nennbetrags zzgl. 5 % Agio. Hinzu kommen aufgelaufene Stückzinsen seit dem 13.12.2024 bis zum Tag der Zeichnung. Je Anleger sind mindestens fünf Schuldverschreibungen zu zeichnen.

Laufzeit

Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung und vorbehaltlich einer Laufzeitverlängerung, jeweils gemäß den Anleihebedingungen, am 10. Januar 2036 („Rückzahlungstag“) zurückgezahlt. Die Emittentin ist nach freiem Ermessen berechtigt, durch einseitige Erklärung ohne Angabe von Gründen den Rückzahlungstag unter gleichzeitiger entsprechender Verschiebung des Zinsendtags bis zu fünf Mal um jeweils drei Jahre zu verschieben.

Verzinsung

Die Schuldverschreibungen werden ab dem 13. Dezember 2024 (einschließlich) mit einem festen Zinssatz von 4,25 % p. a. verzinst. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet an dem letzten Tag des dem Rückzahlungstag vorausgehenden Geschäftsjahres (ausschließlich), also am 30. September 2035 (ausschließlich), sofern sie nicht nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind und keine Laufzeitverlängerung erfolgt ist. Die erste Zinszahlung ist am 10. Januar 2026 und die letzte Zinszahlung ist am 10. Januar 2036, soweit die Laufzeit der Schuldverschreibungen nicht verlängert wird. Im Falle einer Laufzeitverlängerung erfolgt die Verzinsung nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen weiterhin zum Zinssatz bis zum neuen infolge der Laufzeitverlängerung geltenden Zinsendtag (ausschließlich). Der jährliche Verzinsungsanspruch wird nur so weit fällig, wie die Liquidität der Emittentin zur Bedienung der Verzinsungsansprüche der ausstehenden Inhaberschuldverschreibungen sowie vergleichbarer Fremdkapitalprodukte ausreicht. Reicht die Liquidität der Emittentin für die Verzinsung nicht oder nicht vollständig aus, tritt die Fälligkeit des Verzinsungsanspruchs nicht ein. Für nicht oder nicht vollständig erfüllte Verzinsungsansprüche besteht jedoch nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen und unter Berücksichtigung des Nachrangs ein Nachzahlungsanspruch.

Bonus

Die Emittentin hat das Recht, für die Kapitalüberlassung über die Verzinsung der Schuldverschreibungen hinaus eine freiwillige zusätzliche Bonus-Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen zu leisten. Ob und wenn ja in welcher Höhe eine solche Zahlung geleistet wird, liegt im freien Ermessen der Emittentin.

Kündigung

Das Recht zur ordentlichen Kündigung während der Laufzeit ist ausgeschlossen. Davon unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Kapitalrückzahlung

Rückzahlung des Nennbetrags nach Beendigung der Laufzeit.

Handelbarkeit

Die Übertragung der Schuldverschreibungen ist nach den Grundsätzen der Clearstream Banking AG möglich. Eine Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr einer oder mehrerer Börsen in der Bundesrepublik Deutschland ist beabsichtigt. Die genauen Details stehen noch nicht fest.

Weitere Einzelheiten können den Anleihebedingungen entnommen werden.

5 Risiken

Risiken der Emittentin

Die Emittentin war zum Jahresabschlussstichtag 30. September 2022 in Höhe von TEUR 57.622 bilanziell überschuldet und ist zum Jahresabschlussstichtag 30. September 2023 in Höhe von TEUR 92.304 bilanziell überschuldet. Die einzig wirtschaftlich relevanten Vermögensgegenstände der Emittentin sind die Beteiligungen an den Zielfonds. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und insbesondere die Liquiditätssituation der Emittentin und ihrer 100 %igen Tochtergesellschaften hängt mithin von den Investitionen in Zielfonds und deren wirtschaftlicher Entwicklung ab. Wenn die Emittentin aus ihren Beteiligungen an den Zielfonds nicht genügend Einnahmen erzielt, stehen ihr keine sonstigen Erlösquellen zur Verfügung, um dies auszugleichen.

Die Emittentin und ihre 100 %igen Tochtergesellschaften investieren primär in Minderheitsbeteiligungen an Zielfonds. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin und ihre 100 %igen Tochtergesellschaften in der Gesellschafterversammlung von anderen Gesellschaftern überstimmt werden und daher in der Gesellschafterversammlung Entscheidungen getroffen werden können, die nicht der Interessenlage der Emittentin und ihrer 100 %igen Tochtergesellschaften entsprechen.

Die Emittentin und ihre 100 %igen Tochtergesellschaften investieren ganz überwiegend in Zielfonds, die im deutschen Immobilienmarkt tätig sind. Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen.

Es besteht das Risiko, dass der Wert der Immobilien aufgrund von durch die Emittentin und ihre 100 %igen Tochtergesellschaften nicht beeinflussbaren Faktoren zukünftig sinkt bzw. anders als von der Emittentin 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, dass aufwendige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen.

Risiken des Wertpapiers

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anspruchs auf Rückzahlung des eingezahlten Kapitals und noch nicht geleisteter Zinszahlungen bei einer Insolvenz der Emittentin, insbesondere weil die Schuldverschreibungen nachrangig und unbesichert sind.

Aufgrund des qualifizierten Nachrangs stehen die Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Schuldverschreibungen im Fall der Auflösung, der Liquidation, der Insolvenz oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens allen nicht nachrangigen und allen nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, die nicht mit den Schuldverschreibungen gleichrangig sind, im Rang nach, so dass Zahlungen auf die Schuldverschreibungen solange nicht erfolgen, wie die Ansprüche dieser dritten Gläubiger der Emittentin aus nicht nachrangigen Verbindlichkeiten nicht vollständig befriedigt sind. Anleihegläubiger 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. Anleger sollten die Bonus-Regelung in den Anleihebedingungen nicht bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen, da sich hieraus keinerlei Zahlungsanspruch ergibt.

Risiken des Anlegers

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur der Kapitalanlage erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit der Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind von dem Anleger zu bedienen, unabhängig von der Leistung von Zinszahlungen und der Rückzahlung der Kapitalanlage durch die Emittentin.

Konkrete Risikodarstellung

Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Schuldverschreibungen und der Emittentin erfolgt in dem Wertpapierprospekt im Kapitel „Risikofaktoren“ auf den Seiten 97 ff.

6 Chancen und (beispielhafte) Szenariobetrachtung

Entwicklung bestimmende Faktoren

Die wirtschaftliche Entwicklung der Schuldverschreibungen wird wesentlich von der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und diese wiederum von der Ausschüttungsrendite sowie dem Tilgungsgewinn (Wertsteigerung) der von der Emittentin erworbenen Anlageobjekte bestimmt.

Szenario

Die folgende Szenariobetrachtung ist eine beispielhafte Darstellung, die nur zur Veranschaulichung dient. Die Werte sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.

Annahmen für die Szenariobetrachtungen

☞ Der Anleger erwirbt zehn Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 10.000 am 01.01.2025 zu 100 % des Nennbetrags zzgl. 5 % Agio. Die Laufzeit endet am 30.09.2035.

☞ Im Szenario werden weitere Kosten des Anlegers (insbesondere Depotgebühren) nicht berücksichtigt, da die jeweilige Höhe von der Emittentin nicht beziffert werden kann. Ferner werden steuerliche Auswirkungen nicht berücksichtigt.

Szenario	Die Anleihe wird bis zum Rückzahlungstermin gehalten.
Zeichnungssumme	EUR 10.000 (Nennbetrag) zzgl. 5 % Agio zzgl. Stückzinsen
Rückzahlung	EUR 10.000
Zinsen in Höhe von 4,25 % p. a.	EUR 4.588,82
Kosten	EUR 0
Nettobetrag	EUR 14.067,57 (Rückzahlung zzgl. Zinsen abzgl. Kosten, Agio und Stückzinsen)

7 Kosten

Bei Erwerb

Beim Erwerb fallen neben dem Ausgabebetrag (100 % des Nennbetrages zzgl. 5 % Agio) Stückzinsen an.

Bei Halten, Veräußerung

Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Schuldverschreibungen sowie die eigenen Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten trägt der Anleger.

Emissions- und Platzierungskosten

Die Emissions- und Platzierungskosten betragen insgesamt 14,75 % des platzierten Nennbetrages.

Weitere Kosten können durch individuelle Entscheidungen/Gegebenheiten der Anleger entstehen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann – so-

8 Weitere Hinweise

Besteuerung: Zinsen, Bonus-Zahlungen und Veräußerungsgewinne zählen bei Privatanlegern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) sowie dem Solidaritätszuschlag. Werden die Schuldverschreibungen in einem gewerblichen Betriebsvermögen gehalten, stellen die Zinsen, Bonus-Zahlungen und Veräußerungsgewinne Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar. Die steuerliche Behandlung hängt dabei auch von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Diese steuerlichen Hinweise sind nicht erschöpfend und können eine individuelle steuerliche Beratung nicht ersetzen. Weiterhin wird jedem Anleger empfohlen, vor der Investition in die Schuldverschreibungen die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

Wichtiger Hinweis: Die in diesem Informationsblatt enthaltenen Informationen sollen zu einer Erleichterung der Vergleichbarkeit der verschiedenen Anlageangebote beitragen. Die Angaben beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale der Produktgattung, zu der die Schuldverschreibungen gehören, sowie auch die Risiken und Ertragschancen der Schuldverschreibungen. Diese Informationen stellen weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf bzw. Zeichnung der Schuldverschreibungen dar. Auch erfolgt durch diese Informationen weder eine Anlageberatung noch können diese Informationen eine solche Beratung ersetzen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Aussagen und Prognosen haben rein informativen Charakter und enthalten nicht alle relevanten Informationen über die Schuldverschreibungen. Die Grundlagen für die Schuldverschreibungen sind ausschließlich die Anleihebedingungen sowie der dazugehörige Wertpapierprospekt mit den darin beschriebenen Chancen und Risiken der Kapitalanlage, die bei der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG, Pestalozzistraße 33, 82041 Oberhaching, Tel: 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29, E-Mail: info@asuco.de kostenlos angefordert werden.