



Exposé



ZweitmarktZins 38-2024

ab 5.000 EUR Immobilien-orientiert investieren

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 1
asuco-Unternehmensgruppe - Die Spezialisten am Zweitmarkt	Seite 2
Immobilienmarkt in Deutschland - Ein attraktiver Immobilienmarkt	Seite 4
Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds	Seite 8
Das Investitionskonzept	Seite 10
Inhaberschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	Seite 14
Die wesentlichen Eckdaten	Seite 18
Investitions- und Finanzierungsplan	Seite 21
Gute Gründe für den Erwerb von Inhaberschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins	Seite 23
Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen	Seite 24

Warnhinweis:

Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

auf die in die Höhe geschnellte Inflationsrate hat die Europäische Zentralbank (EZB) beginnend im September 2022 mit der schnellsten Zinserhöhung in der Wirtschaftsgeschichte reagiert. Diese hat zu einem weitgehenden Stillstand am Transaktionsmarkt und deutlich sinkenden Immobilienpreisen geführt. In der Spitze sind die Preise nicht nur bei Gewerbeimmobilien um bis zu 40 % eingebrochen. Zwischenzeitlich scheint eine gewisse Bodenbildung eingetreten zu sein und weitere Preisrisiken sind u. E. überschaubar.

Krisen kommen und gehen. Die EZB hat den Leitzins bereits wieder deutlich gesenkt. Im Rückblick könnte sich die aktuelle Marktphase daher als ein historisch günstiger Investitionszeitraum erweisen.

Besondere Investitionschancen bietet dabei der sog. Zweitmarkt von geschlossenen Immobilienfonds. Hier werden bereits vollplatzierte geschlossene Immobilienfonds gehandelt. Am Zweitmarkt können Anleger ihre grundsätzlich illiquide Anlage in einen geschlossenen Immobilienfonds in Liquidität eintauschen. Dies wird in den aktuellen Zeiten besonders geschätzt und Anleger sind bereit, auch extrem niedere Kaufpreise zu akzeptieren.

Vor diesem Hintergrund können am Zweitmarkt Immobilien zu Preisen erworben werden, die deutlich unter den Markt-/Verkehrswerten liegen. Die (mittelbare) Investition in Immobilien über den Zweitmarkt bietet daher auch unter Berücksichtigung der Inflationsrate die Chance auf eine positive Realrendite.

Von den besonderen Einkaufsvorteilen am Zweitmarkt können Anleger am einfachsten und bereits mit kleinen Beträgen durch die Zeichnung von Inhaberschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins profitieren. Anleger realisieren durch eine extrem breite Risikostreuung sicherheitsorientiert eine weit überdurchschnittliche Renditechance. Sie profitieren dabei von der Expertise der asuco.

Darüber hinaus bieten die Inhaberschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

- /// eine **feste und überschaubare Laufzeit**,
- /// eine **Partizipation** des Anlegers **an dem Einnahmenüberschuss** sowie **an dem Wertzuwachs** der Anlageobjekte des Emittenten,
- /// eine **vollständige Rückzahlung** des „geliehenen“ Kapitals,
- /// ein **Rückkaufangebot** der 100 %igen Tochtergesellschaften des Emittenten in Sonder-situationen des Anlegers wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung,
- /// eine **einfache steuerliche Behandlung** und den aktuell reduzierten Steuersatz bei der Abgeltungssteuer sowie
- /// ein Recht auf die **Information des Anlegers** über die Entwicklung des Emittenten der Inhaberschuldverschreibungen und der Anlageobjekte des Emittenten.

Wir sind daher stolz darauf, dass es uns mit der Emission der Inhaberschuldverschreibung **ZweitmarktZins 38-2024** gelungen ist, interessierten Anlegern eine Kapitalanlage mit Alleinstellungsmerkmalen anzubieten. Wir laden Anleger bereits ab 5.000 EUR ein, unsere Inhaberschuldverschreibung zu zeichnen.

Überzeugen Sie sich selbst!

Dietmar Schloz & Paul Schloz

asuco-Unternehmensgruppe

Die Spezialisten am Zweitmarkt

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

Gesellschafter

Das Stammkapital beträgt 1.200.000 EUR und wird von den Geschäftsführern Dietmar Schloz und Paul Schloz in Höhe von insgesamt ca. 61 % (Stimmrechte ca. 78 %) sowie von leitenden Mitarbeitern gehalten.

Erfahrung, Expertise und Erfolg

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

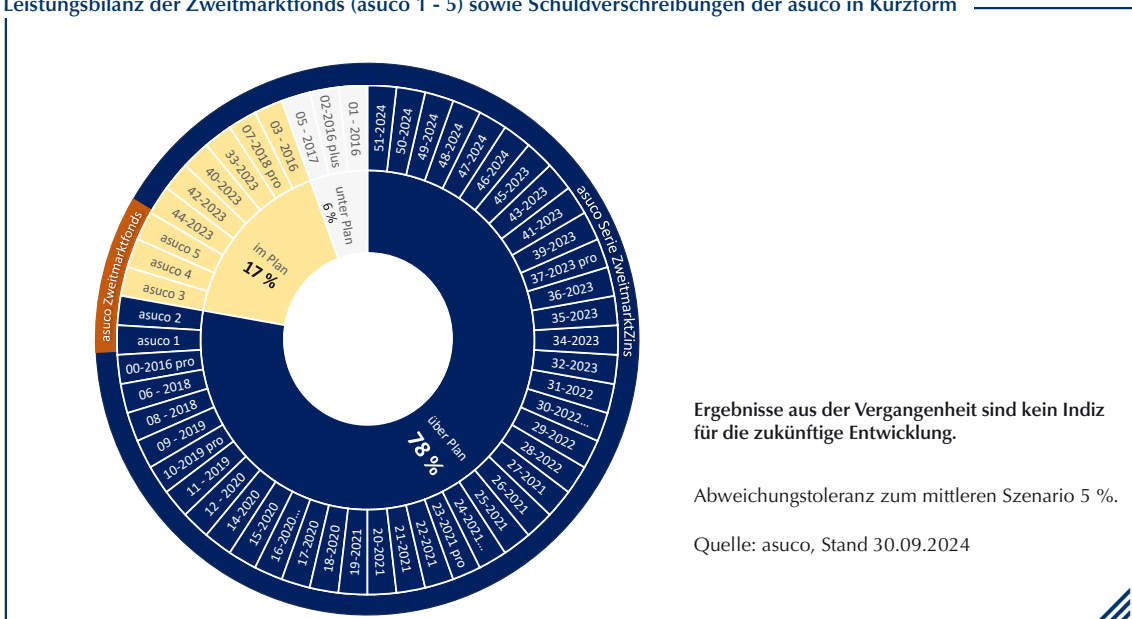
aus den Verkaufsprospekten und den Geschäftsberichten verfügen sowie die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements einschätzen können.

Das Management und die Mitarbeiter der asuco haben seit teilweise mehr als 30 Jahren Branchenerfahrung in leitenden Funktionen.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- ▄ Etablierung eines funktionierenden Zweitmarktes mit einem kumulierten Umsatz von rd. 1,4 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 31.000 Umsätzen.

Leistungsbilanz der Zweitmarktfonds (asuco 1 - 5) sowie Schuldverschreibungen der asuco in Kurzform



- Konzeption, Management und Vertrieb von
 - fünf Zweitmarktfonds (asuco 1 - 5) mit einem Kommanditkapital in Höhe von ca. 320 Mio. EUR sowie
 - einem Emittenten für Inhaber- und Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins mit einem Nennbetrag in Höhe von ca. 473 Mio. EUR
 - bei über 13.000 Anlegern (Stand: 05.12.2024).
- Management von Beteiligungen an über 300 verschiedenen geschlossenen Immobilienfonds.
- Aufbau des Know-hows zur Bewertung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie eines Netzwerkes zum Ankauf von attraktiven Beteiligungen am Zweitmarkt.

Unternehmensgrundsätze

Die asuco ist ein inhabergeführtes und bankenunabhängiges Emissionshaus für Kapitalanlagen 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 steht daher für die Prinzipien: fair, innovativ und transparent bei der Produktkonzeption, dem Vertrieb, dem Management der Kapitalanlagen 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.

Gleichgerichtete Interessen

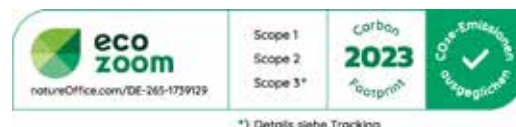
Die Vergütung der asuco ist fast ausschließlich erfolgsabhängig ausgestaltet. Zudem haben die Gesellschafter der asuco selbst in signifikanter Höhe Schuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins beim Emittenten gezeichnet

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

und „sitzen“ daher mit allen Anlegern „in einem Boot“.

Dies sorgt für gleichgerichtete Interessen von asuco und Anleger und ist die beste Voraussetzung für eine vielversprechende Win-win-Situation.

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



Immobilienmarkt in Deutschland

Ein attraktiver Immobilienmarkt

Der Emittent hat bis zum 05.12.2024 unmittelbar sowie mittelbar über seine 100 %igen Tochtergesellschaften i. d. R. am Zweitmarkt Beteiligungen an insgesamt 316 Zielfonds erworben und ist damit mittelbar an 443 Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und Mieter beteiligt. Die Nutzungsarten umfassen Einzelhandel (u. a. Einkaufszentren, Fachmarktzentren, Geschäftshäuser, Nahversorger und Baumärkte), Büro, Spezialimmobilien (u. a. Hotels, Pflegeheime, Kliniken und Logistik) sowie Wohnen. Die Investitionen entfallen zu ca. 98 % auf Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland, so dass der deutsche gewerbliche Immobilienmarkt neben dem Zweitmarkt den für den Emittenten relevanten Markt darstellt.

Stillstand am Immobilien- Transaktionsmarkt

Nach Angaben des Maklerhauses Jones Lang LaSalle Inc. („JLL“) ist eine Belebung des deutschen Investmentmarktes für gewerblich genutzte Immobilien im Jahr 2023 ausgefallen und hat sich auf 2024 verschoben. So hätte das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen mit insgesamt rd. EUR 23,0 Mrd. rd. 57 % unter dem Vergleichszeitraum in 2022 gelegen.¹ Dem Jahresbericht des Maklerhauses Savills PLC („Savills“) nach änderte an diesem Ergebnis auch das Schlussquartal nichts.² Hauptursache für das geringe Transaktionsvolumen im Jahr 2023 sei die weiterhin noch nicht abgeschlossene Preisfindung. Im Markt bestünde nach wie vor eine zu große Unsicherheit, welche die Akteure abwarten ließe.³ Auch die DZ HYP AG („DZ HYP“) identifiziert die nicht zueinander passenden Kaufpreisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer als Grund für den Einbruch beim Transaktionsgeschehen.⁴ Laut JLL und Savills sei im Laufe des Jahres 2024 zunächst ein steigendes Angebot zu erwarten, insbesondere wenn Refinanzierungen anstünden und Banken auf die veränderten Marktbedingungen mit höheren Eigenkapitalanforderungen reagierten. Im Gesamtjahresverlauf sei jedoch auch auf der Nachfrageseite mit einer Belebung zu rechnen, so dass

das Transaktionsvolumen insgesamt im Vergleich zu 2023 ansteigen sollte.⁵ Ähnliche Angaben macht das Maklerhaus Colliers International Deutschland GmbH („Colliers“), das für das Jahr 2024 eine steigende Attraktivität von Immobilieninvestments erwartet.⁶

Besonders in den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wären deutliche Rückgänge beim Transaktionsvolumen zu verzeichnen gewesen. So sei das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 63 % eingebrochen. Stuttgart hätte als einzige Stadt keinen Rückgang des Transaktionsgeschehens erlebt. In Frankfurt und Hamburg hätte das Minus dagegen bei rd. 80 % gelegen.⁷

Bezogen auf die Nutzungsarten habe sich der Einbruch am Immobilienmarkt vor allem bei den Büroimmobilien manifestiert. Laut JLL reduzierte sich der Anteil dieser Assetklasse von rd. 33 % in 2022 auf nur noch rd. 18 % in den ersten drei Quartalen in 2023. Führend sei nunmehr die Assetklasse Living (Mehrfamilienhäuser, Wohnportfolios ab zehn Wohneinheiten, Apartmenthäuser, Studentenwohnen, Senioren/Pflegeimmobilien und Kliniken) mit einem Anteil von rd. 29 % vor Logistikimmobilien mit rd. 21 % und Einzelhandelsimmobi-

lien mit rd. 20 %.⁸ Der Investmentmarkt für Büroimmobilien werde dabei insbesondere aufgrund einer Unsicherheit über die zukünftige Flächennachfrage in diesem Bereich gebremst. So würden sich sowohl die Abschwächung der Konjunktur in Deutschland als auch eine sich verändernde Arbeitswelt (Stichwort Home Office) auswirken.⁹

Steigende Renditen

In 2023 sind nach Angaben von JLL die Spitzenrenditen in den Big 7 deutlich gestiegen.¹⁰ Savills beschreibt den Renditeanstieg der Jahre 2022 und 2023 als bei Weitem stärksten, der am deutschen Immobilienmarkt je gemessen wurde.¹¹ Die Spitzenrendite von Büroimmobilien erhöhte sich per September 2023 auf einen Mittelwert von rd. 4,12 % und damit in 12 Monaten um rd. 45 %. Im Einzelhandel wären Spitzenrenditen von durchschnittlich rd. 3,49 % (Geschäftshäuser) bis rd. 5,85 % (einzelne Fachmärkte) und bei Logistikimmobilien von durchschnittlich rd. 4,15 % zu beobachten.¹² Colliers erwartet für 2024 eine weitere Steigerung der Spitzenrenditen von Büroimmobilien auf mehr als 5 %.¹³

- 1 JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2023, Seite 2
- 2 Savills, Investmentmarkt Deutschland Januar 2024
- 3 JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2023, Seiten 2 f.
- 4 DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2023 | 2024, Seite 14
- 5 JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2023, Seiten 3 f.; Savills, Investmentmarkt Deutschland Januar 2024
- 6 Colliers, Deutschland Colliers Ausblick 2024, Seite 7
- 7 JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2023, Seite 7
- 8 JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2023, Seite 5
- 9 JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2023, Seite 5; DZ Hyp, Immobilienmarkt Deutschland 2023 | 2024, Seiten 29 f.
- 10 JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2023, Seite 10
- 11 Savills, Investmentmarkt Deutschland Januar 2024
- 12 JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland, 3. Quartal 2023, Seite 11
- 13 Colliers, Deutschland Colliers Ausblick 2024, Seite 21



Investitionsbeispiel





HOTEL ADLON

HOTEL ADLON

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

Das Adlon ist unverrückbarer Mittelpunkt im Herzen Berlins, an historischem Ort direkt am Brandenburger Tor. Es ist Deutschlands bekanntestes Hotel in aller Welt und inoffizielles Gästehaus der Bundesregierung. Der Emittent konnte sich rechtzeitig eine kleine aber feine Beteiligung mit Anschaffungskosten von 355 TEUR bzw. zum Kurs von rd. 55 % sichern. Zwischenzeitlich stieg der Kurs auf bis zu 105 % und ist zuletzt wieder auf 56 % gefallen. Damit bieten sich erneut herausragende Investitionschancen. Die Beteiligung des Emittenten ist das Juwel unter allen Beteiligungen.

Zweitmarkt

für geschlossene Immobilienfonds

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

Markt mit Wachstumspotential

Das von Handelsplattformen, Maklern etc. öffentlich gehandelte Nominalkapital geschlossener Immobilienfonds ist nach Angaben der Deutsche Zweitmarkt AG nach einem Zwischenhoch in 2010 (rd. EUR 133 Mio.) ab 2011 (rd. EUR 117 Mio.) bis 2017 (rd. EUR 215 Mio.) kontinuierlich gestiegen. Nach einer Reduzierung des gehandelten Nominalkapitals in den Jahren 2018 bis 2020 (2018: rd. EUR 206 Mio., 2019: rd. EUR 189 Mio., 2020: rd. EUR 180 Mio.) wurde in 2021 ein neues Rekordhoch in Höhe von rd. EUR 228 Mio. erreicht. Die Anzahl der Umsätze hat sich seit 2010 kontinuierlich erhöht und in 2021 ebenfalls ein Rekordhoch erreicht. So betrug die Anzahl der Umsätze in 2021 5.463 und lag damit deutlich über dem Niveau der Vorjahre.¹ In 2022 wurde nach Auskunft der Deutsche Zweitmarkt AG gegenüber dem Emittenten bei 4.488 Umsätzen ein Nominalkapital von rd. EUR 166 Mio. gehandelt. In 2023 reduzierten sich nach Auskunft der Deutsche Zweitmarkt AG gegenüber dem Emittenten sowohl Umsätze (2.916) als auch gehandeltes Nominalkapital (rd. EUR 133 Mio.).

Der Emittent investiert am Zweitmarkt zwischenzeitlich fast ausschließlich außerhalb der Handelsplattformen im direkten Austausch mit Verkäufern. Insofern finden auch außerhalb des öffentlichen Handels hohe Zweitmarktumsätze statt, die sich in den vorgenannten Statistiken nicht widerspiegeln. Das gesamte Handelsvolumen an geschlossenen Immobilienfonds dürfte sich aktuell nach Einschätzung des Emittenten daher bei einem Volumen von nominal EUR 250 - EUR 300 Mio. bewegen. Bei einem geschätzten Emissionsvolumen von geschlossenen Immobilienfonds seit 1993 in Höhe von über 100 Mrd. EUR bedeutet dies, dass derzeit jährlich weniger als 0,5 % des gesamten Marktvolumens am Zweitmarkt gehandelt werden. Es gibt also weiterhin genügend Einkaufspotential.

Steigende Umsätze

Für 2024 und die Folgejahre erwartet der Emittent weiter steigende Umsätze am Zweitmarkt. Hierfür gibt es nach Einschätzung des Emittenten zahlreiche Gründe, u. a.:

Einkaufsvorteile am Zweitmarkt für die asuco

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

- Häufig erfolgen in späteren Jahren **höhere Ausschüttungen** als bei der Emission eines geschlossenen Immobilienfonds.
- Durch Erwerb einer Beteiligung oftmals Jahre nach der Emission besteht die Chance auf eine **verkürzte Restlaufzeit**.
- Es existieren bereits **Erfahrungswerte** und nicht nur Planzahlen über die Entwicklung der Fondsobjekte und die Leistungsfähigkeit des Fondsmanagements.
- Oftmals erheblich **unter dem Verkehrswert liegendes Kursniveau**, infolge unkonkreter Preisvorstellungen auf Verkäuferseite aufgrund geringer Transparenz bei der Kursfindung, sowie infolge persönliche Notsituationen der meisten verkaufswilligen Anleger.

„In intransparenten Märkten wird aus Wissen überdurchschnittlicher Ertrag.“ (Paul Schloz)

- /// Überdurchschnittlich hohe Altersstruktur der Anleger von geschlossenen Immobilienfonds (mehr als 60 % der Zeichner sind über 50 Jahre alt).²
- /// Wachsende Bekanntheit und Akzeptanz des Zweitmarktes.
- /// Mangel an attraktiven Beteiligungsangeboten am Erstmarkt.
- /// Vorherrschendes Kursniveau.

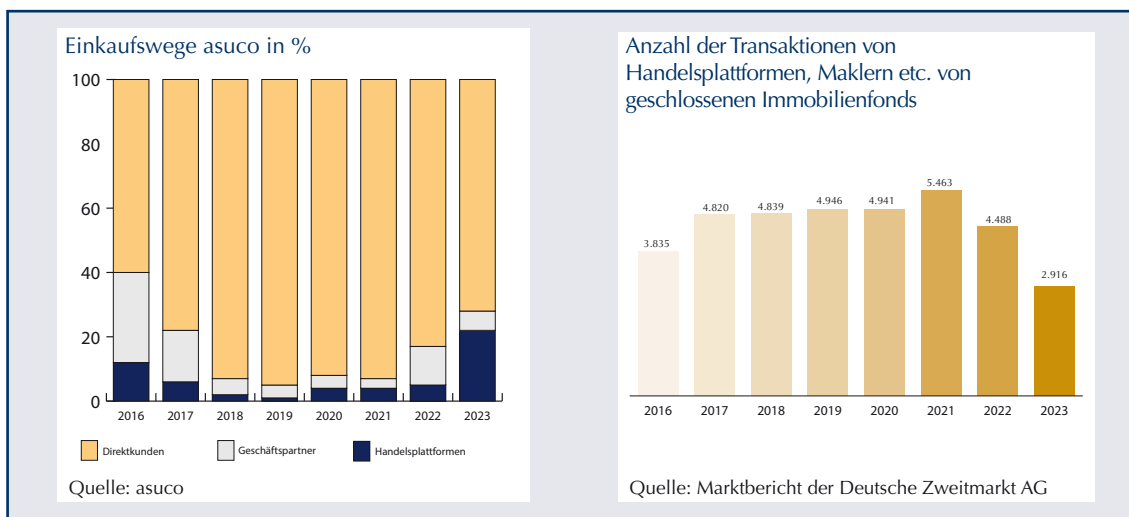
Gründe für einen Verkauf über den Zweitmarkt

Nach Einschätzung des Emittenten können persönliche Gründe wie z. B. Arbeitslosigkeit, Liquiditätsprobleme, eine finanzielle Notlage, Scheidung oder Erbauseinandersetzung eine vorzeitige Veräußerung der Beteiligung an einem Immobilienfonds erforderlich machen. Auch ein aktives Portfoliomanagement und eine laufende Optimierung der Kapitalanlage kann nach Einschätzung des Emittenten zu einer Verkaufsnachfrage führen. Hierzu kann es nach Einschätzung des Emittenten auch gehören, in einer guten Marktphase Gewinne zu realisieren.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für den Emittenten der Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 auch weiterhin gute Investitionschancen am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds bestehen. Diese Kaufgelegenheiten aufzuspüren, ist die Spezialität der asuco, denn nicht alle der über 2.000 in Deutschland gehandelten geschlossenen Immobilienfonds sind unterbewertet oder für den Käufer langfristig attraktiv. So ist zu beachten, dass Ergebnisse von geschlossenen Immobilienfonds aus der Vergangenheit nicht unmittelbar in die Zukunft prognostiziert werden können. Zusätzlich ist der Käufer am Zweitmarkt häufig auf Angaben Dritter angewiesen, die u. U. auf deren subjektiven Einschätzungen und/oder Bewertungen basieren. Die Entscheidung, welcher geschlossene Immobilienfonds zu welchem Preis erworben werden kann, überfordert daher die meisten Anleger.

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



Risikohinweis:

Die Auswahl der Beteiligungen an Zielfonds, in die innerhalb des vorhandenen Portfolios weiter investiert wird, steht nicht konkret fest. Anleger können sich daher vor Erwerb der Schuldverschreibungen kein konkretes Bild von den Zielfonds, in die der Nettoemissionserlös tatsächlich investiert wird, sowie von den durch diese gehaltenen Immobilien machen. Insofern handelt es sich um einen sogenannten Semi-Blind-Pool. Vor diesem Hintergrund sind Risiken nur begrenzt einschätzbar. Der Emittent wird die Investitionen tätigen, ohne dass die Anleger Einfluss auf die konkrete Investitionsentscheidung nehmen können. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Investitionen kommt. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

¹ Deutsche Zweitmarkt AG, Marktberichte Gesamtjahr 2010 bis 2021 ² Verband geschlossene Fonds, VGF Branchenzahlen Geschlossene Fonds 2012

Das Investitionskonzept

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

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

Einkaufsvorteile am Zweitmarkt nutzen

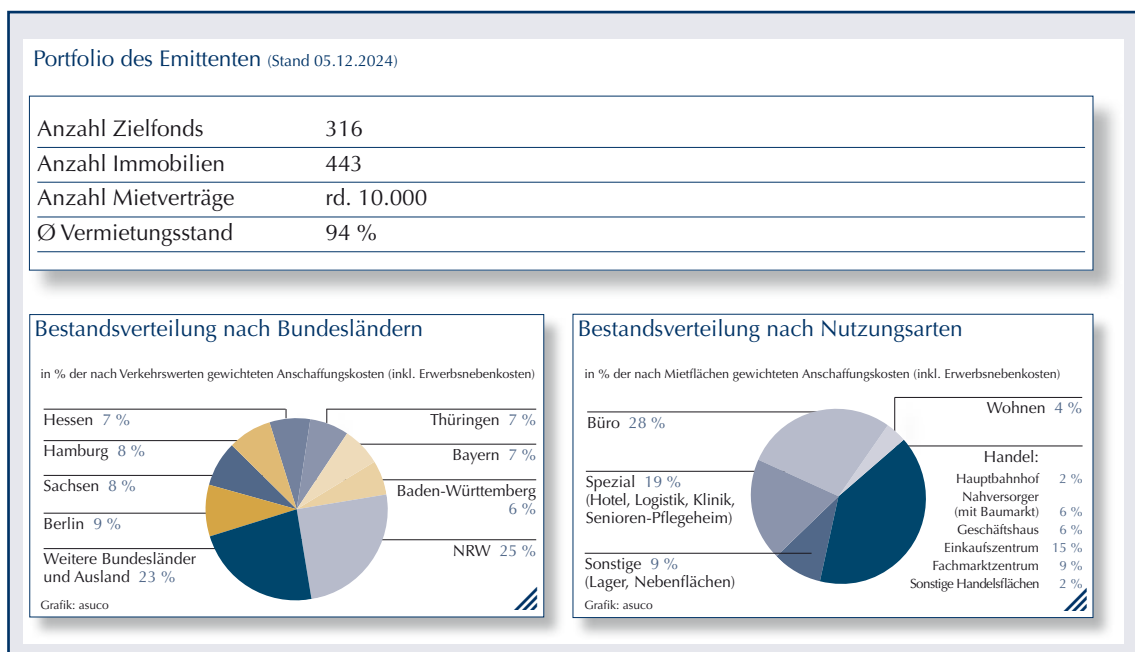
Neben dem Direkterwerb von Immobilien bietet der Zweitmarkt für geschlossene Immobilienfonds durch seine Einkaufsvorteile (siehe Abbildung Seite 8) besondere Chancen. Diese Einkaufsvorteile und damit die Investitionschancen für Käufer haben sich in Zeiten von allgemeiner Verunsicherung und Kaufzurückhaltung nochmals verbessert. Im Rückblick könnte sich die aktuelle Marktphase daher als ein historisch günstiger Investitionszeitraum erweisen.

Immobilien können als Sachwert einen Inflationsschutz bieten - insbesondere dann, wenn sie am Zweitmarkt zu Preisen erworben werden, die deutlich unter den Markt-/Verkehrswerten liegen. So bietet die (mittelbare) Investition in Immobilien über den Zweitmarkt auch unter Berücksichtigung der Inflationsrate die Chance auf eine positive Realrendite.

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

Risikostreuung

Der Emittent hat bis zum 05.12.2024 unmittelbar sowie mittelbar (über seine 100 %igen Tochtergesellschaften) Beteiligungen an ins-



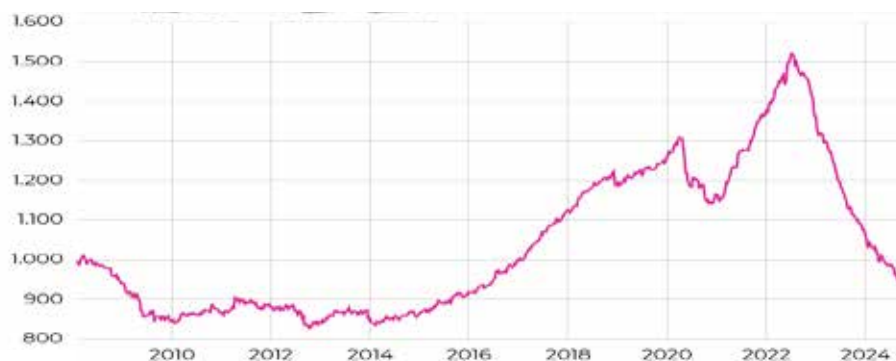
gesamt 316 Zielfonds von 58 Anbietern sowie 20 Gesellschafterdarlehen für einen Gesamtbetrag (inkl. Erwerbsnebenkosten) von ca. 436,81 Mio. EUR erworben. Der Emittent ist damit mittelbar an 443 Immobilien verschiedener Nutzungsarten beteiligt, die einen durchschnittlichen Vermietungsstand von ca. 94 % aufweisen. Er weist durch die Risikostreuung Sicherheitsorientierung auf.

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

Die 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.

*„Durch die Risikostreuung auf fast 450 deutsche Gewerbeimmobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobiliensandorte, Gebäudetypen und Nutzungsarten mit rd. 10.000 Mietverträgen haben Leerstände einzelner Immobilien und/oder Probleme einzelner Mieter nur unbedeutende Auswirkungen auf die Ertragskraft und die Wertbeständigkeit des Gesamtportfolios.“
(Dietmar Schloz)*

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



Quelle: Deutsche Zweitmarkt AG

Die vier Ertragsbausteine

Der Gesamtertrag des Emittenten der Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 aus den Anlageobjekten wird sich voraussichtlich aus bis zu vier Bestandteilen zusammensetzen.

So erhält der Emittent jährlich eine **laufende Ausschüttungsrendite**. Diese beträgt zum 05.12.2024 ohne Liquidationsgewinne circa 4,30 % für 2023.

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

Dies ist vor allem der sog. **Tilungsgewinn**. Hierunter versteht man die Reduzierung der Nettoverschuldung auf Ebene des Zielfonds zum Beispiel durch Tilgung des Fremdkapitals während der Dauer der Beteiligung des Emittenten. Diese beträgt zum 05.12.2024 jährlich ca. 3,95 % im Jahr 2023.

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

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

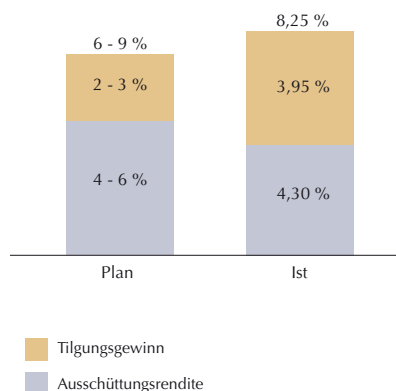
Alles in allem konnte der Emittent im Zeitraum 01.10.2016 - 30.09.2024 aus Liquidationen von Zielfonds durchschnittlich **37 % Veräußerungsgewinne** erzielen.

Die vier Ertragsbausteine



Ausschüttungsrendite und Tilungsgewinn 2023 (Stand 05.12.2024)

Durchschnittswert in % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten)



Risikohinweis:

Die Auswahl der Beteiligungen an Zielfonds, in die innerhalb des vorhandenen Portfolios weiter investiert wird, steht nicht konkret fest. Anleger können sich daher vor Erwerb der Schuldverschreibungen kein konkretes Bild von den Zielfonds, in die der Nettoemissionserlös tatsächlich investiert wird, sowie von den durch diese gehaltenen Immobilien machen. Insofern handelt es sich um einen sogenannten Semi-Blind-Pool. Vor diesem Hintergrund sind Risiken nur begrenzt einschätzbar. Der Emittent wird die Investitionen tätigen, ohne dass die Anleger Einfluss auf die konkrete Investitionsentscheidung nehmen können. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass es dabei zu Fehleinschätzungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Investitionen kommt. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.



Investitionsbeispiel

HFS 12 - Büro, Einkaufszentrum und Hotel in Jena

Der Zielfonds HFS 12 ist Eigentümer der „Goethe Galerie“ in Jena. Die Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von rd. 80.040 qm ist nahezu vollvermietet und bietet einen gut abgestimmten Nutzungsmix. Der Emittent hat rd. 10,3 Mio. EUR in den Zielfonds investiert. Zusätzliche Anteile werden derzeit mit einem anfänglichen Gesamtertrag (Summe aus Ausschüttungsrendite und Tilgungsgewinn) in Höhe von ca. 15,5 % p. a. erworben.



Investitionsbeispiel

DB 6 - Einkaufszentrum im Herzen der Metropole München

Der Zielfonds DB 6 ist Eigentümer des Olympia-Einkaufszentrums in München. Der DB 6 ist der teuerste an der Fondsbörse Deutschland gehandelte geschlossene Immobilienfonds. Der Höchstkurs, zu dem der Fonds gehandelt wurde, lag im 2019 bei 1.068 %. Zuletzt im November 2024 wurden 1.000 % gezahlt. Der Emittent hat in den DB 6 rd. 2,3 Mio. EUR zu einem durchschnittlichen Kaufkurs von 912 % investiert. Die Ausschüttung für das Jahr 2023 beträgt rd. 51 %.

Inhaberschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

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

Anleger können durch Zeichnung die Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 erwerben und gewähren dem Emittenten damit Fremdkapital. Die Inhaberschuldverschreibung gewährt den Inhabern einen Anspruch auf Zinsen in Höhe von 4,25 % p. a. sowie auf Rückzahlung zum Nennbetrag. Darüber hinaus erfolgt jährlich eine Bonus-Zahlung, deren Höhe im freien Ermessen des Emittenten festgelegt wird.

Die Inhaberschuldverschreibung gewährt 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.

Für die Inhaberschuldverschreibung ist ein Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt) vereinbart. Die Voraussetzungen sowie die Rechts- und Haftungsfolgen des qualifizierten Rangrücktritts für die Anleger und die sich hieraus ergebenden Risiken werden ausführlich auf den Seiten 110 f. des Wertpapierprospektes dargestellt.

Zins und Bonus

Die Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 wird fest mit 4,25 % p. a. verzinst und bei Fälligkeit zum Nennbetrag zurückgezahlt. Um dem Anleger eine Partizipation an dem Einnahmenüberschuss sowie an dem Wertzuwachs der Anlageobjekte des Emittenten während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung zu ermöglichen, kann zusätzlich zu der Verzinsung eine Bonus-Zahlung durch den Emittenten erfolgen. Die

Alleinstellungsmerkmale

Mit der Emission der Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 ist es gelungen, interessierten Anlegern eine Kapitalanlage mit den folgenden Alleinstellungsmerkmalen anzubieten.

- /// Eine **Partizipation** des Anlegers **an dem Einnahmenüberschuss** sowie **an dem Wertzuwachs** der Anlageobjekte des Emittenten.
- /// Eine fast ausschließlich **erfolgsabhängige Vergütung**, deren Höhe von dem erzielten Einnahmenüberschuss sowie dem Wertzuwachs der Anlageobjekte des Emittenten abhängt.
- /// **Rückkaufangebot bei Sondersituationen des Anlegers** wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlicher oder privater Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung.
- /// **Jährliche Information des Anlegers** über die Entwicklung des Emittenten durch Bereitstellung einer Abschrift des Jahresberichtes (u. a. geprüfter Jahresabschluss und Lagebericht) einschließlich einer Bestandsanalyse der Anlageobjekte des Emittenten sowie einer Liquiditätsvorschau (**Geschäftsbericht**), regelmäßige Durchführung einer Informationsveranstaltung.

Höhe der Bonus-Zahlung wird im freien Ermessen des Emittenten festgelegt. Die Entscheidung, ob und in welcher Höhe eine Bonus-Zahlung erfolgt, wird vom Emittenten vollständig frei getroffen.

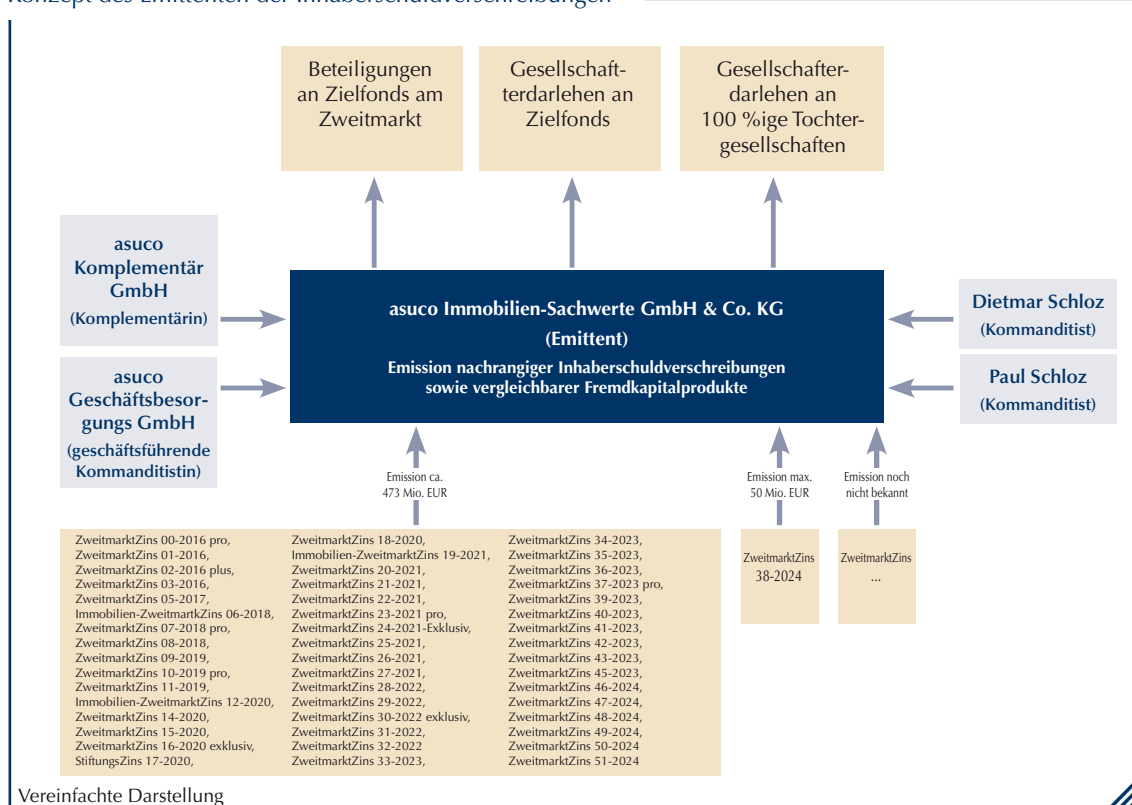
Der Emittent beabsichtigt parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Inhaberschuldverschreibungen sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung anzubieten.

Die einzelnen Inhaberschuldverschreibungen werden unterschiedliche Laufzeiten, unterschiedliche weiche Kosten (Emissionskosten), unterschiedliche laufende Vergütungen für die Verwaltung der jeweiligen Inhaberschuldverschreibungen (Berichts- und Informationswesen, Reportingpflichten) sowie unterschiedliche erfolgsabhängige Vergütungen bei Fälligkeit aufweisen. Außerdem werden die Nettoerlöse des Emittenten aus der Emission der einzelnen Inhaberschuldverschreibungen 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 Inhaberschuldverschreibungen 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.

Der Einnahmenüberschuss des Emittenten ermittelt sich durch Abzug der laufenden Ausgaben (u. a. Vergütung für die Haftungsübernahme und die Geschäftsführung, Prüfungs- und Rechtsberatkungskosten, saldierte Steuerzahlungen/-erstattungen sowie Vergütung für die Erbringung von Berichts- und Informationswesen sowie Reportingpflichten) von den laufenden Einnahmen (u. a. Ausschüttungen aus Zielfonds, Zinserträge sowie saldierte Veräußerungsgewinne/-verluste).

Konzept des Emittenten der Inhaberschuldverschreibungen



Vereinfachte Darstellung

Zur Ermittlung des Wertzuwachses der Anlageobjekte des Emittenten während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung wird vom Emittenten jährlich ein Net Asset Value berechnet. Der Net Asset Value ermittelt sich aus der Summe aller mit dem Verkehrswert bewerteten bilanzierten Vermögensgegenstände abzgl. der Verbindlichkeiten und abzgl. des Eigenkapitals des Emittenten zum jeweiligen Geschäftsjahresende des Emittenten.

Die Verwässerung eingetretener Wertsteigerungen bzw. Wertverluste der Anlageobjekte wird grundsätzlich dadurch verhindert, dass der Net Asset Value zum jeweiligen Ende eines Geschäftsjahres festgestellt wird. Wertsteigerungen bzw. Wertverluste der Anlageobjekte werden damit zum jeweiligen Ende eines Geschäftsjahres „eingefroren“, so dass abgrenzbar ist, welche Wertveränderungen der Anlageobjekte während der Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung eintreten.

Risikohinweis:

Die Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 ist eine langfristige Kapitalanlage, deren Erwerb mit Risiken verbunden ist (siehe Seite 24 „Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen“). Da der Emittent beabsichtigt, parallel zu diesem Zeichnungsangebot und in den kommenden Jahren weitere Inhaberschuldverschreibungen sowie vergleichbare Fremdkapitalprodukte zur Zeichnung anzubieten, besteht das Risiko, dass zukünftige Investitionen die Einnahmen und die Wertentwicklung negativ beeinflussen.



Merzens 23 - Indexierter Triple-Net Langzeitmietvertrag

Der Zielfonds ist Eigentümer des an die AXA Konzern AG vermieteten Erweiterungsbaus in Köln-Holweide. Bei dem Standort handelt es sich um die Hauptverwaltung des Mieters. Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von mehr als 10 Jahren. Für den Zielfonds besteht aufgrund der Triple-Net Regelung, wonach der Mieter neben den Betriebskosten auch sämtliche Instandhaltungskosten übernimmt, Kostensicherheit. Gleichzeitig bietet die vereinbarte Indexregelung Mietsteigerungspotential bei anhaltend hoher Inflationsrate. Der Emittent hat in den Merzens 23 rd. 10,3 Mio. EUR investiert.



DG Anlage 22 - Krisenfeste Investition

Die Wandelhalle im Hamburger Hauptbahnhof stellt einen der frequentiertesten Einzelhandelsstandorte Deutschlands dar. Aufgrund des täglichen Besuchs tausender Pendler verspricht die Immobilie auch in Krisenzeiten Wertbeständigkeit. Der Zielfonds DG Anlage 22 ist Eigentümer eines Erbbaurechts an der Wandelhalle. Der Emittent hat in den DG Anlage 22 rd. 8,9 Mio. EUR investiert.

Die wesentlichen Eckdaten

Bezeichnung der Kapitalanlage

ZweitmarktZins 38-2024

Art der Kapitalanlage

Nachrangige Inhaberschuldverschreibung

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.

Fremdkapitalquote

Es ist keine Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital geplant.

Emissionskapital (Gesamtnennbetrag)

50 Mio. EUR

Zeichnungsfrist

Das öffentliche Angebot endet am 04.12.2025.

Mindestzeichnungssumme

5.000 EUR zzgl. 5 % Agio¹

Laufzeit

Die Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung endet vorbehaltlich einer vorzeitigen Kündigung und vorbehaltlich einer Verlängerung der Laufzeit, jeweils gemäß den Anleihebedingungen, am 30.09.2035. Der Emittent ist berechtigt, durch einseitige Erklärung ohne Angabe von Gründen das Laufzeitende bis zu fünf Mal um jeweils drei Jahre zu verschieben.

Eine ordentliche Kündigung der Inhaberschuldverschreibung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Der Emittent ist nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen berechtigt, die Inhaberschuldverschreibung unter Wahrung einer Frist von neun Monaten zum 10.01. eines jeden Jahres während der Laufzeit, erstmals jedoch zum 10.01.2028, ganz oder teilweise zu kündigen.

Prognose von Zins, Bonus und Rückzahlung

Die Prognose von Zins, Bonus und Rückzahlung stellt die voraussichtlichen Zahlungen des Emittenten an den Anleger dar. Der Prognosezeitraum beginnt am 01.10.2024.

Die Inhaberschuldverschreibung wird fest mit 4,25 % p. a. verzinst. Darüber hinaus erfolgt jährlich eine Bonus-Zahlung, deren Höhe im freien Ermessen des Emittenten festgelegt wird. Die Zinsen und der Bonus werden jährlich nachschüssig am 10.01. des auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres folgenden Jahres ausgezahlt.

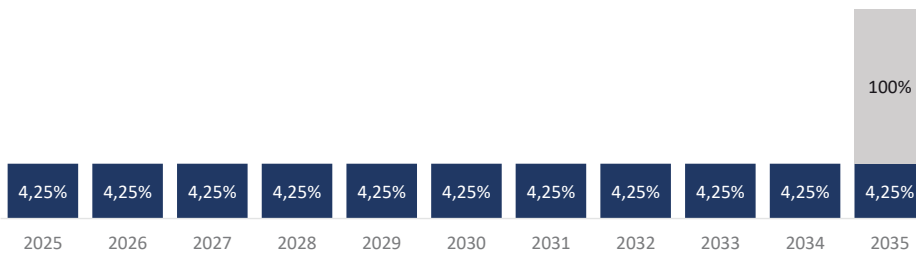
Die Inhaberschuldverschreibung ist am 10.01. des auf das Laufzeitende folgenden Jahres zu 100 % des Nennbetrages zurückzuzahlen.

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.

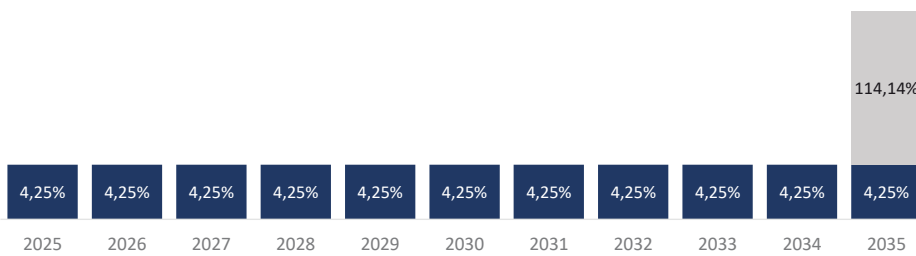
Die Fähigkeit des Emittenten zur Zahlung von Zins und Bonus hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Einnahmen des Emittenten ab. Die Höhe der Einnahmen wird durch die Ausschüttungsrendite sowie den Tilgungs-

Prognose von Zins, Bonus und Rückzahlung

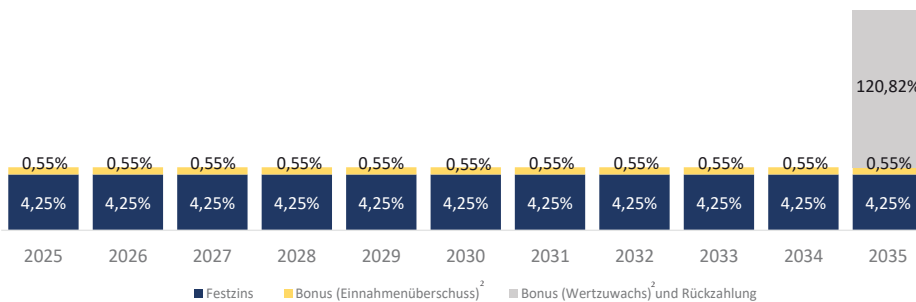
Pessimistisches Szenario³



Mittleres Szenario³



Optimistisches Szenario³



■ Festzins ■ Bonus (Einnahmenüberschuss)² ■ Bonus (Wertzuwachs)² und Rückzahlung



Risikohinweis:

Die Einschätzungen, Beurteilungen und Prognosen ermitteln sich aus der Einschätzung des Emittenten. 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.

gewinn (Wertsteigerung) der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte beeinflusst.

Der Emittent hat daher drei Prognoseszenarien (pessimistisch, mittel und optimistisch) für die Zahlungen an die Anleger einschließlich der Rückzahlung des Nennbetrages dargestellt, die den Abbildungen auf Seite 19 entnommen werden können. Dabei wurden die Einflussgrößen „prognostizierte Ausschüttungsrendite“ (inklusive Liquidationsgewinne) und „prognostizierte Entschuldung der Anlageobjekte (Tilbungsgewinn)“ variiert.

Die Prognoserechnung sieht während der Grundlaufzeit der Inhaberschuldverschreibung bis zum 30.09.2035 Zahlungen an den Anleger in Höhe von ca. 4,25 % p. a. (2025-2034) sowie ca. 118,4 % (2035, inkl. Rückzahlung) vor (mittleres Szenario), jeweils bezogen auf den Nennbetrag der Inhaberschuldverschreibung. Der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss inkl. Rückzahlung beträgt bis zum 30.09.2035 ca. 146,8 % (pessimistisches Szenario), ca. 160,9 % (mittleres Szenario) bzw. ca. 173,6 % (optimistisches Szenario), jeweils bezogen auf den Nennbetrag der Inhaberschuldverschreibung.

Rückkaufangebot

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

Steuerliche Behandlung⁴

Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)

Kontakt

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

- 1 Weitere Provisionen und Vergütungen siehe Seiten 87 sowie 121 des Wertpapierprospekts.
- 2 Der Anleger hat die Möglichkeit, über die Bonus-Zahlung am Einnahmenüberschuss sowie am Wertzuwachs der Anlageobjekte des Emittenten während der Laufzeit zu partizipieren. Die Höhe der Bonus-Zahlung wird vom Emittenten im freien Ermessen festgelegt.
- 3 Den einzelnen Prognosen liegen im Wesentlichen folgende Annahmen zugrunde:

Szenario	pessimistisch	mittel	optimistisch
Prognostizierte Ausschüttungsrendite p. a. der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte (in % der Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten)	4,0 %	5,0 %	6,0 %
Prognostizierter Tilbungsgewinn p. a. der vom Emittenten erworbenen Anlageobjekte (in % der Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten)	2,0 %	2,5 %	3,0 %

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

Investitions- und Finanzierungsplan

Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan für die Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 (in % des Nennbetrages der Inhaberschuldverschreibung).

Mittelverwendung	Zahlungsempfänger	in %
1. Anschaffungskosten Anlageobjekte (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten)	diverse	90,250
2. Vertriebsprovision (inkl. Agio)	diverse	9,000
3. Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte	asuco Komplementär GmbH	2,708
4. Konzeptionsgebühr	asuco Geschäftsbesorgungs GmbH	0,100
5. Höchstkostengarantie	asuco Vertriebs GmbH	0,900
6. Diverse Kosten (Druckkosten, Anwaltskosten, BaFin, nicht abzugsfähige Umsatzsteuer, Zahlstelle, diverses)	diverse	2,042
Gesamtinvestition		105,000
Mittelherkunft		
7. Fremdkapital (Gesamtnennbetrag der Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024)		100,000
8. Agio (5 %)		5,000
Gesamtfinanzierung		105,000

Die Gesamtinvestition und seine Zusammensetzung ergeben sich aus abgeschlossenen Verträgen sowie aus Erfahrungswerten. Alle Beträge sind inkl. Umsatzsteuer ausgewiesen, da der Emittent nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Die Anschaffungskosten (inkl. fremder Erwerbsnebenkosten) der Anlageobjekte, die mit dem Nettoemissionserlös des Emittenten aus der Emission der Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 erworben werden (Position 1) ergeben sich nach Abzug der weichen Kosten (Emissionskosten) (Position 2-6) von den Finanzierungsmitteln des Emittenten (Emissionskapital, Agio).

Die Vertriebsprovision beträgt bis zu 9 % des Nennbetrages (Position 2).

Risikohinweis:

Die Einschätzungen, Beurteilungen und Prognosen ermitteln sich aus der Einschätzung des Emittenten. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

Die Vergütung für die Ankaufsabwicklung der Anlageobjekte beträgt 3 % der Anschaffungskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) bzw. 2,708 % des Nennbetrages (Position 3). Die Konzeptionsgebühr beträgt 0,1 % des Nennbetrages (Position 4).

Für die Abgabe einer Höchstkostengarantie (Nettoemissionserlös der Inhaberschuldverschreibung ZweitmarktZins 38-2024 beträgt mindestens 90,25 %) wird eine Vergütung in Höhe von 0,9 % des Nennbetrages fällig (Position 5).

Es fallen voraussichtlich diverse Kosten wie Druckkosten der Verkaufsunterlagen, Kosten der Zahlstelle sowie die nicht abzugsfähige Umsatzsteuer in Höhe von ca. 2,042 % des Nennbetrages an (Position 6).

Investitionsbeispiel



Immobilien-Sachwerte Baumarktportfolio - Langfristige Triple-Net Mietverträge mit dem Marktführer

Der Zielfonds Immobilien-Sachwerte Baumarktportfolio ist Eigentümer von vier an die Hornbach Baumarkt AG bis 2036 vermieteten Baumärkten. Aufgrund der Triple-Net Regelung, wonach der Mieter neben den Betriebskosten auch sämtliche Instandhaltungskosten übernimmt, ist die Mietrendite von anfänglich rd. 7,6 % p. a. nahezu risikolos realisierbar. Der Emittent hat rd. 12,4 Mio. EUR in den Zielfonds investiert.

Investitionsbeispiel



HGA Hamburg Cottbus - Staatsmieter mit Vollindexierung

Der Emittent hat in den Zielfonds HGA Hamburg Cottbus rd. 9,8 Mio. EUR investiert. Er hat sich damit mittelbar in ein an die Bundesagentur für Arbeit bzw. das Jobcenter vermietetes Bürogebäude in Cottbus zum rd. 12,6-fachen der Jahresmiete 2023 eingekauft. Der bis Dezember 2029 laufende Mietvertrag ist voll indexiert, d. h. die Miete erhöht sich gleichlaufend mit der Inflationsrate regelmäßig und schafft so einen 100%igen Inflationsschutz.

Gute Gründe für den Erwerb von Inhaberschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins

- /// Ab 5.000 EUR zzgl. 5 % Agio mittelbare schuldrechtliche Investition in deutsche Immobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit einem hohen Vermietungsstand nicht selten unter dem nachhaltigen Markt-/Verkehrswert.
- /// Risikostreuung auf eine Vielzahl von Immobilien verschiedener Standorte, Nutzungsarten und Mieter ermöglicht ein hohes Maß an Sicherheitsorientierung.
- /// Attraktive Ertragsaussichten aufgrund der Partizipation des Anlegers an dem Einnahmenüberschuss sowie am Wertzuwachs¹ der Anlageobjekte des Emittenten, Rückzahlung der Inhaberschuldverschreibung 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 des Emittenten für Inhaberschuldverschreibungen in Sondersituation des Anlegers wie Abschluss des 70. Lebensjahres, Arbeitslosigkeit, gesetzlichem oder privatem Anspruch aus Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit sowie Insolvenzanmeldung.
- /// 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.

¹ 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.

Diese wesentlichen Risiken (Auszug) sollten Sie kennen

- ⚡ 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.**
- ⚡ Die Auswahl der Beteiligungen an Zielfonds, in die innerhalb des vorhandenen Portfolios der Nettoemissionserlös der Inhaberschuldverschreibung weiter investiert wird, steht nicht konkret fest. Es besteht das Risiko, dass andere Zielfonds durch den Emittenten oder seine 100 %igen Tochtergesellschaften ausgewählt werden, als der individuelle Anleger dies erwartet hatte und diese Beteiligungen sich negativ entwickeln.
- ⚡ 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 geringerem Umfang anfallen.
- ⚡ Der Emittent investiert ganz überwiegend in Zielfonds, die im deutschen Immobilienmarkt tätig sind. Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen.
- ⚡ 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 im Fall der Auflösung, der Liquidation, der Insolvenz oder eines der Abwendung der Insolvenz des Emittenten dienenden Verfahrens 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.

Impressum/Hinweise

Emittent

asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG

Bildnachweise

Titel psdesign1 (fotolia); Seiten 6/7 „Hotel Adlon“ DI-Gruppe; Seite 13 „Goethe Galerie“ asuco und „OEZ“ ECE; Seite 17 „Wandelhalle“ asuco; Seite 22 „Hornbach-Baumarkt“ und „Büro Cottbus“ jeweils asuco

Stand

05.12.2024

Wichtige Hinweise

Dieses Exposé enthält unvollständige, verkürzt dargestellte und unverbindliche **Informationen, die ausschließlich Werbezwecken dienen. Aufgrund des Exposés kann kein Erwerb der Inhaberschuldverschreibung erfolgen.** Es handelt sich daher weder um ein öffentliches Angebot noch um eine Empfehlung zum Erwerb des 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, Pestalozzistraße 33, 82041 Oberhaching, Tel: 089 4902687-0, Fax: 089 4902687-29, E-Mail: info@asuco.de kostenlos angefordert werden.



asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG
Keltenring 11
82041 Oberhaching
Telefon 089 4902687-0
Fax 089 4902687-29
E-Mail info@asuco.de
Internet www.asuco.de