

ZweitmarktZins 43-2023

Anlageobjekte des Emittenten

Anlageobjekte sind insbesondere am Zweitmarkt erworbene Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds sowie sonstigen Gesellschaften (Zielfonds) sowie gewährte Gesellschafterdarlehen an die 100%igen Tochtergesellschaften des Emittenten, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH (jeweils 100%ige wirtschaftliche Beteiligung des Emittenten).

Tätigkeitsbereiche des Emittenten

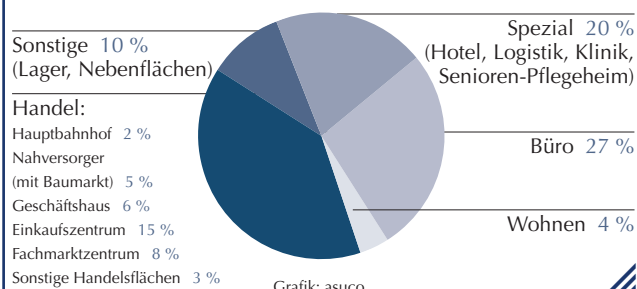
Der Emittent hat bzw. wird sein Gesellschaftsvermögen zum Zwecke der Gewinnerzielung als Dachgesellschaft unter Beachtung von Investitionskriterien i. d. R. am Zweitmarkt und in seltenen Fällen auch am Erstmarkt in Beteiligungen an Zielfonds sowie durch Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds investieren. Darüber hinaus hat der Emittent Gesellschafterdarlehen an seine 100%igen Tochtergesellschaften, die asuco Beteiligungs GmbH sowie die asuco Zweite Beteiligungs GmbH gewährt und wird diese erhöhen. Dies erfolgt zur Finanzierung der Investitionen der jeweiligen Gesellschaft, die eine mittelbare Investition des Gesellschaftsvermögens des Emittenten darstellen.

458 Immobilien geben Ihrer Investition ein sicheres Fundament

Per 17.08.2023 hat sich der Emittent unmittelbar sowie mittelbar mit mehr als 12.000 Transaktionen an 324 Zielfonds mit 458 verschiedenen Immobilien in Deutschland beteiligt. Dazu zählen Einkaufszentren, Bürogebäude, Senioren-Pflegeheime, Hotels, Logistikzentren etc. Die gesamten Anschaffungskosten betragen ca. 441,09 Mio. EUR.

Bestandsverteilung nach Nutzungsarten

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



Die wesentlichen Eckdaten

Bezeichnung der Vermögensanlage

ZweitmarktZins 43-2023

Art der Vermögensanlage

Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variablen Zins- und Zusatzzinsszahlungen

Emissionskapital (Nominalbetrag)

5 Mio. EUR

Mindestzeichnungssumme

25.000 EUR zzgl. 5 % Agio¹

Einzahlung

100 % des Nominalbetrages zzgl. 5 % Agio

Zinszahlungen

Zins: bis zu 4,0 % p. a.

Zusatzzins: bis zu 6,0 % p. a. (Zahlung überwiegend bei Fälligkeit prognostiziert)

Jeweils ab Zahlungseingang des Nominalbetrages zzgl. Agio.

Die Prognoserechnung sieht Zinsen und Zusatzzinsen in Höhe von ca. 4,0 % p. a. (2025-2031) sowie ca. 15,1 % (2032) vor (mittleres Szenario).

Insgesamt sind ca. 32,2 % (pessimistisches Szenario), ca. 43,2 % (mittleres Szenario) bzw. ca. 52,5 % (optimistisches Szenario) Zinsen und Zusatzzinsen prognostiziert.

Rückzahlung

100 % des Nominalbetrages

Zahlungszeitpunkt

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

Laufzeit

Voraussichtlich bis zum 30.09.2032 zzgl. Verlängerungsoptionen des Emittenten

Steuerliche Behandlung²

Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)

Klinik Alpenhof, Chieming/Chiemsee



Staatsmieter mit Vollindexierung, Cottbus



Einkaufszentrum Eastgate, Berlin



Chancen der Vermögensanlage (Auszug)

- Ab 25.000 EUR zzgl. 5 % Agio mittelbare schuldrechtliche Investition in deutsche Immobilien an entwicklungsfähigen Standorten und/oder mit einem hohen Vermietungsstand nicht selten unter dem nachhaltigen Markt-/Verkehrswert.
- Risikostreuung auf eine Vielzahl von Immobilien verschiedener Standorte, Nutzungsarten und Mieter ermöglicht ein hohes Maß an Sicherheitsorientierung.
- Attraktive Zinsen und Zusatzzinsen durch eine vollständige, aber auf einen Maximalbetrag von 10 % des Nominalbetrages der Namensschuldverschreibungen p. a. gedeckelte Partizipation des Anlegers (Gläubigers) an den Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie am Wertzuwachs³ der Anlageobjekte, Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag.
- Zumindest teilweiser Inflationsschutz und Chance auf eine positive Realrendite.
- Rückkaufangebot der 100%igen Tochtergesellschaften in Sondersituationen des Anlegers (Gläubigers).
- Nach Recherchen des Anbieters im Marktvergleich geringe vertraglich vereinbarte einmalige, nicht substanzbildende weiche Kosten in Höhe von ca. 13,4 % sowie eine in hohem Umfang erfolgsabhängige laufende Vergütung in Höhe von ca. 0,57 % (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 3 Jahre.
- Positive Leistungsbilanz der von der asuco initiierten Vermögensanlagen.
- Erfahrenes Management, das rd. 1,4 Mrd. EUR Nominalkapital bei rd. 31.000 Umsätzen am Zweitmarkt gehandelt hat.

1 Weitere Provisionen und Vergütungen siehe §§ 5 bis 8 der Anleihebedingungen für nachrangige Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 43-2023.
 2 Die steuerliche Behandlung ist von der persönlichen Situation des Anlegers (Gläubigers) abhängig und kann sich zukünftig ändern.
 3 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.

Anbieter

Die asuco Vertriebs GmbH (Anbieter) gehört zur asuco-Unternehmensgruppe. Sie ist spezialisiert auf die Konzeption, den Vertrieb und das Management von Vermögensanlagen 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.

Leistungsbilanz der Zweitmarktfonds sowie Namensschuldverschreibungen der asuco in Kurzform

Vermögensanlage	Kommanditkapital/ Nominalkapital ¹	Ausschüttungen/Zinsen 2010 - 2022 kumuliert in % p. a.		Net Asset Value 2021/2022 in % ²
		Plan	Ist	
asuco 1 (2010)	100,01 Mio. EUR	92,8 %	104,4 %	143 %
asuco 2 (2010)	30,01 Mio. EUR	76,0 %	86,4 %	133 %
asuco 3 (2012)	75,01 Mio. EUR	64,0 %	65,3 %	121 %
asuco 4 (2012)	100,01 Mio. EUR	74,0 %	75,4 %	126 %
asuco 5 (2012)	15,21 Mio. EUR	63,3 %	65,8 %	130 %
ZMZ 00-2016 pro - 05-2017	154,58 Mio. EUR	26,7 % - 40,8 %	24,9 % - 44,8 %	95 % - 109 %
ZMZ 06-2018 - 11-2019	121,57 Mio. EUR	9,8 % - 23,4 %	15,5 % - 26,8 %	95 % - 102 %
ZMZ 12-2020 - 22-2021	138,20 Mio. EUR	4,0 % - 9,2 %	5,2 % - 14,6 %	91 % - 97 %
ZMZ 23-2021 pro - 31-2022	45,66 Mio. EUR	0,0 % - 4,4 %	4,0 % - 5,7 %	92 % - 97 %

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 17.08.2023

Wesentliche Risiken der Vermögensanlage (Auszug)

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

Weitere ausführliche Informationen unter www.asuco.de.

Kontakt

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

Wichtige Hinweise

Die vorstehenden Angaben enthalten unvollständige, verkürzt dargestellte und unverbindliche Informationen, die ausschließlich Werbezwecken dienen. **Aufgrund der Werbemitteilung 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 diese Vermögensanlage verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem Muster-Verkaufsprospekt von Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins 20-2021 vom 19.07.2021 nebst 1. Nachtrag vom 28.03.2022, der Kurzinformation sowie dem letzten offengelegten Jahresabschluss mit Lagebericht. Diese deutschsprachigen Unterlagen können unter www.asuco.de kostenlos heruntergeladen 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.