

AKTUELLE INFORMATIONEN FÜR UNSERE ANLEGER

CORONA-VIRUS – AUSWIRKUNGEN FÜR DIE ZWEITMARKTFONDS DER ASUCO UND DIE NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNGEN DER SERIE ZWEITMARKTZINS

Aktuell erreichen uns verständlicherweise vermehrt Anfragen, wie wir die Auswirkungen einschätzen, die das Corona-Virus auf die Portfolien der Zweitmarktfonds der asuco und der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent der Namensschuldverschreibungen der Serie ZweitmarktZins) hat. Gerne können wir Ihnen dazu nachfolgende Einschätzungen geben.

Generell ist anzumerken, dass die Nachrichten zum Corona-Virus im Tagesrhythmus aktualisiert werden müssen und der weitere Verlauf des Virus genauso wenig vorhersehbar ist wie die Auswirkungen des Virus auf die Wirtschaft, den Finanzmarkt, den Immobilienmarkt oder das öffentliche Leben. Unklar ist auch, wie sich die vielfältigen Stützungsmaßnahmen von Zentralbanken und Regierungen auswirken werden.

Nachfolgend wollen wir Ihnen daher allgemein darstellen, warum das Konzept der Zweitmarktfonds und der Namensschuldverschreibungen sowie deren Anlagepolitik gerade in Krisensituationen Vorteile zu anderen Kapitalanlagen bieten:

- Die Zweitmarktfonds und der Emittent der Namensschuldverschreibungen sind langfristige Investoren von i.d.R. mehr als 10 Jahren, die mittelbar in Immobilien mit Schwerpunkt in Deutschland investieren. Kurzfristige Preisrückgänge am Immobilienmarkt über einen Zeitraum von 1, 2 oder 3 Jahren sind daher grundsätzlich ohne negative Auswirkungen.

Auch wenn in der aktuellen Ausnahmesituation u. E. nicht seriös prognostiziert werden kann, wie sich die Coronakrise mittel- und langfristig auf die Immobilienpreise auswirken wird, so steht folgendes unzweifelhaft fest. Anders als im sehr liquiden Aktienmarkt, auf dem Immobilienaktien durch panikartige Verkäufe teilweise um bis zu 60 % abgestürzt sind, reagieren Immobilienpreise deutlich langsamer und mit geringeren Ausschlägen. Das liegt daran, dass Immobilieninvestoren keine kurzfristigen Trader sind und einen Immobilienverkauf eher verschieben, als massive Preiszugeständnisse zu akzeptieren. Auch steht außer Zweifel, dass Immobilien, in denen Menschen arbeiten, einkaufen, leben, behandelt und gepflegt oder Waren gelagert werden, grundsätzlich auch weiterhin benötigt und damit nachgefragt werden.

- Die Zweitmarktfonds und der Emittent der Namensschuldverschreibungen sind mittelbar an mehreren hundert Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen und Nutzungsarten mit tausenden Mietverträgen beteiligt. Sicherlich ist nicht auszuschließen, dass einzelne Mieter ausfallen werden. Leerstände einzelner Immobilien und/oder Probleme einzelner Mieter sowie einzelne Mietreduzierungen haben allerdings aufgrund der Risikostreuung auf das Gesamtportfolio nur unbedeutende Auswirkungen.
- Die asuco ermittelt ihre Kaufkurse für die Investitionen am Zweitmarkt nicht auf Basis der aktuellen Verkehrswerte der Immobilien (und damit historischer Höchstpreise), sondern auf der Grundlage nachhaltiger Mieten und Mietpreisfaktoren. Damit erwirbt die asuco mittelbar Immobilien nicht selten deutlich unter den aktuellen Verkehrswerten und schafft erhebliche stille Reserven, die sich ab dem Zeitpunkt des Erwerbs durch die Entschuldung des Portfolios (Tilgungsgewinn) kontinuierlich um jährlich ca. 4 - 5 % weiter erhöhen. Diese stillen Reserven bieten einen Puffer für potentielle Preisrückgänge am Immobilienmarkt.

Mit anderen Worten: Die Zweitmarktfonds und der Emittent der Namensschuldverschreibungen würde bei einem Verkauf der von den Zielfonds erworbenen Immobilien erst dann Verluste realisieren, wenn der Verkehrswert der Immobilien um mehr als die stillen Reserven gefallen wäre.

- Tatsächlich haben die Zweitmarktfonds zum 31.12.2018 aber ca. 66 % (asuco 1), ca. 48 % (asuco 4) bzw. zum 30.09.2019 ca. 45 % (Emittent der Namensschuldverschreibungen) Veräußerungsgewinne bezogen auf die Anschaffungskosten realisieren können. Dies bestätigt u.E. eindrucksvoll, dass die asuco durch ihre Marktkenntnis und ihr Netzwerk in der Lage ist, attraktive Investitionsmöglichkeiten aufzuspüren und dann zu attraktiven Kaufpreisen zu erwerben. Die Coronakrise ändert daran nichts.
- Die Zweitmarktfonds und der Emittent haben keine vorrangigen Bankdarlehen aufgenommen, so dass sie nicht mit Zins- und Tilgungszahlungen belastet sind, die unabhängig von der Einnahmesituation fällig wären. Dies zahlt sich in einer Krise positiv aus.

- Für dieses Jahr ist zu erwarten, dass zahlreiche Zielfonds aus Vorsichtsgründen Ausschüttungen reduzieren oder aussetzen werden und sich daher die Ausschüttungen der Zweitmarktfonds für 2020 und die Zinszahlungen des Emittenten der Namensschuldverschreibungen per 30.09.2020 (Zahlungen erfolgen zum 10.01.2021) auf vorsichtig geschätzt 2 % bis 4 % reduzieren werden. Reduzierte Ausschüttungen erhöhen jedoch die Liquiditätsreserve der Zielfonds und damit den Tilgungsgewinn, der in den folgenden Jahren realisiert werden kann und/oder zu einer Erhöhung des Net Asset Value führt. Es erfolgt daher lediglich ein Tausch von der rechten Tasche (Ausschüttungen, Zinszahlungen) in die linke Tasche (Tilgungsgewinn).

An dieser Stelle wollen wir auch durch die Berichterstattung in den Medien („Adidas zahlt keine Mieten mehr“) möglicherweise entstandene Missverständnisse zum für Mieter verabschiedeten Rettungspaket ausräumen. Im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie wird lediglich ein erweiterter Kündigungsschutz für Mieter eingeführt. Danach darf der Vermieter dem Mieter dann nicht kündigen, wenn dieser im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 keine Miete bezahlt und die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der Coronakrise beruht. Eine Kündigung ist erst dann möglich, wenn Zahlungsrückstände aus o.g. Zeitraum bis zum 30.06.2022 nicht ausgeglichen sind. Die Pflicht zur Zahlung der Miete bleibt weiter unzweifelhaft bestehen. Gerade kapitalstarke Investoren wie Adidas werden daher die Miete uneingeschränkt bezahlen müssen. Offen ist lediglich, auf wieviel Miete der Vermieter verzichten muss, um kleine Mieter nicht durch Insolvenz zu verlieren.

- „Kaufen, wenn die Kanonen donnern“ lautet ein bewährtes Börsensprichwort. Die Zweitmarktfonds und der Emittent der Namensschuldverschreibungen werden daher die noch verfügbaren liquiden Mittel zu noch einmal reduzierten Kaufpreisen investieren. Auch zu diesen Kursen gibt es ausreichend verkaufswillige Anleger, denn diese bevorzugen in der Krise Liquidität anstelle von langfristigen Beteiligungen.

Fazit:

Anleger der asuco, die sich bei den Zweitmarktfonds beteiligt oder die Namensschuldverschreibungen erworben haben, sind mittelbar in den deutschen Immobilienmarkt und damit in alle Nutzungsarten, wie Büros, Einzelhandel, Logistik, Pflegeheime, Hotels etc., deutlich unter den aktuellen Markt-/Verkehrswerten investiert. Diese große Risikostreuung schafft eine hohe Sicherheit. Das Konzept ist langfristig ausgerichtet und damit auch für Krisensituationen geeignet. Es sollte daher jedem Einzelinvestment überlegen sein.

Es besteht daher keine Veranlassung, Anpassungen im Konzept vorzunehmen oder hektisch zu reagieren. Wir halten nach wie vor an den drei Prognose Szenarien (pessimistisch, mittel, optimistisch) fest. Es ist allenfalls die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des pessimistischen Szenarios gestiegen. Aber auch das pessimistische Szenario hat eine attraktive Renditeprognose, die mit anderen Kapitalanlagen schwerlich zu erzielen sein wird.

RISIKOHINWEIS / WICHTIGE HINWEISE

Die vorstehenden Angaben enthalten unvollständige, verkürzt dargestellte und unverbindliche Informationen, die **ausschließlich Informationszwecken dienen. Aufgrund dieser Informationen 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 jeweiligen allein verbindlichen Verkaufsprospekt, ggf. erforderlichen Nachträgen, dem jeweiligen Vermögensanlagen-Informationsblatt (beim „ZweitmarktZins 10-2019 pro“: 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.