

AKTUELLE INFORMATIONEN FÜR UNSERE VERTRIEBSPARTNER

CORONA-VIRUS – AUSWIRKUNGEN FÜR DIE NAMENSSCHULDVERSCHREIBUNGEN DER SERIE ZWEITMARKTZINS

Aktuell erreichen uns vermehrt Anfragen zur Einschätzung der Auswirkungen, die das Corona-Virus auf das von der asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG (Emittent der Namensschuldverschreibungen) erworbene Portfolio hat. Dies beantworten wir Ihnen gerne wie folgt:

Generell ist anzumerken, dass die Nachrichten zum Corona-Virus im Stundenrhythmus zu aktualisieren sind 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.

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

- Der Emittent der Namensschuldverschreibungen ist ein langfristiger Investor von i.d.R. mehr als 10 Jahren, der mittelbar in Immobilien mit Schwerpunkt in Deutschland investiert. Kurzfristige Preisrückgänge am Immobilienmarkt über einen Zeitraum von 1, 2 oder 3 Jahren sind für den Emittenten daher grundsätzlich unbeachtlich.
- Der Emittent ist mittelbar an fast 400 Immobilien verschiedener Immobiliengrößen, Immobilienstandorte, Gebäudetypen, Nutzungsarten und über 8.000 Mietverträgen beteiligt. Sicherlich ist nicht auszuschließen, dass einzelne Mieter im Portfolio des Emittenten auch ausfallen. Leerstände einzelner Immobilien und/oder Probleme einzelner Mieter sowie einzelne Mietreduzierungen haben daher aufgrund der Risikostreuung auf das Gesamtportfolio keine messbaren Auswirkungen.
- Der Emittent kann nachweislich Immobilien mittelbar zu Preisen erwerben, die um zwei, drei und teilweise mehr Jahresmieten unter dem aktuellen Verkehrswert liegen (stille Reserven). Diese stillen Reserven schaffen einen Puffer für Preisrückgänge am Immobilienmarkt. Mit anderen Worten: Der Emittent 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 fallen würde. Zu erwähnen ist auch, dass sich das Portfolio des Emittenten jährlich um 4 - 5 % entschuldet. Dies schafft einen weiteren Puffer für Preisrückgänge.
- Durch die zu erwartende Verunsicherung der Anleger geschlossener Immobilienfonds ist zu erwarten, dass sich die Kaufpreise am Zweitmarkt weiter reduzieren und das Volumen verkaufswilliger Anleger ansteigt. Dies würde die Rahmenbedingungen für den Emittenten weiter verbessern.

Fazit:

Anleger (Gläubiger), die die Namensschuldverschreibungen der asuco zeichnen, 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. Die große Risikostreuung schafft eine hohe Sicherheit. Das Konzept ist damit auch für Krisensituationen geeignet. Es sollte daher jedem Einzelinvestment überlegen sein.

Für dieses Jahr ist zu erwarten, dass viele Zielfonds aus Vorsichtsgründen Ausschüttungen reduzieren oder aussetzen werden und sich daher die Zinszahlungen des Emittenten per 30.09.2020 (Zahlungen erfolgen zum 10.01.2021) reduzieren werden. Reduzierte Ausschüttungen erhöhen jedoch die Liquiditätsreserve der Zielfonds und damit den Tilgungsgewinn des Emittenten, der in den folgenden Jahren realisiert werden kann und/oder zu einer Erhöhung des Net Asset Value führt.

Es besteht daher keine Veranlassung, Anpassungen im Konzept vorzunehmen oder hektisch zu reagieren. Wir halten nach wie vor an den drei Prognoseszenarien (pessimistisch, mittel, optimistisch) fest. Es ist allenfalls die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des pessimistischen Szenarios gestiegen. Aber auch das pessimistische Szenario hat eine Renditeprognose, von der andere Kapitalanlagen nur träumen können.

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 Gesellschafts-vermögens 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. **Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

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.

Stand 20. März 2020