

Real I.S. Info – Real I.S. Grundvermögen

Offene Forderungen im Fonds in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie



München im Dezember 2020

Management Summary

- Für das Geschäftsjahr 2019 konnte der Fonds trotz der Covid-19-Pandemie und den notwendigen Aufwendungen für die Brandschutzmaßnahmen aus kaufmännischer Vorsicht zum 30.06.2020 eine **Auszahlung von 2,0 %** leisten.
- Lediglich **3,8 % der Sollmiete sind aktuell als Forderungen offen, welche durch die Covid-19-Situation bedingt sind**. Es wurden per 30.11.2020 bereits ca. 1,2 % wertberichtigt.
- **Zwei von drei Objekten sind nicht wesentlich von Covid-19-bedingten Forderungen** betroffen.
- Das Portfolio ist diversifiziert. Damit gehen wir weiterhin davon aus, dass der Fonds zukünftig stabile Erträge liefern wird.
- Die Bestandsimmobilien des Fonds sind aktuell konservativ bewertet. Wesentliche Wertschwankungen sind auf Portfolioebene nicht absehbar.
- Unsere Einschätzungen basieren auf der aktuell zur Verfügung stehenden Informationslage.

Sehr geehrte Anleger,

in unserer Real I.S. Info vom Mai 2020 haben wir Sie über die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Mietverhältnisse des Fonds informiert.

Wie uns die Erfahrungen der letzten Wochen zeigen, wird die Lage weiterhin unser volles Engagement und unsere Flexibilität erfordern. Als Vermieter haben wir einen gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen, den wir als Assetmanager im Sinne unserer Investoren berücksichtigen müssen. Damit geht immer auch die Abwägung einher, welche Lösung, die wir mit den Mietern verhandeln, langfristig die wirtschaftlich sinnvollste ist.

Der Fonds konnte, trotz der seit März anhaltenden Unsicherheit aufgrund der Covid-19-Pandemie und den im Jahresbericht dargestellten Aufwendungen für die Brandschutzmaßnahme, eine Auszahlung von 2,0 % für das Geschäftsjahr 2019 zum 30.06.2020 leisten.

Die aktuelle Fondsprognose für die Folgegeschäftsjahre zeigt nach Berücksichtigung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der Umsetzung des geplanten Brandschutzkonzepts eine Auszahlung von etwa 4 % für das Geschäftsjahr 2020. Die weiteren Auswirkungen des erneuten Lockdowns sind allerdings noch abzuwarten.

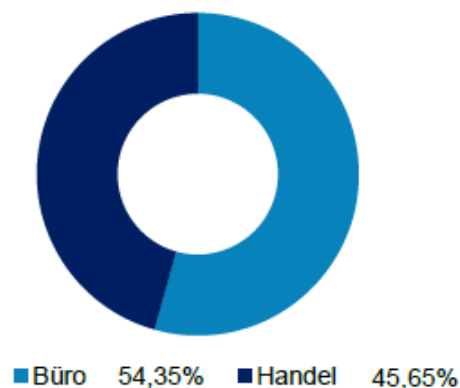
Nachfolgend möchten wir Sie über die aktuelle Situation Ihres Portfolios und die aktuell durch die Covid-19-Pandemie bedingten Mietrückstände informieren:

Im Sommer 2020 wurden nach einer Erholung der Infektionszahlen die von den Landesregierungen verhängten Maßnahmen in einigen Ländern gelockert. Dies hat zur einer leichten Erholung der wirtschaftlichen Tätigkeit sowie zu dezentem Optimismus über die weiteren Entwicklungen der betroffenen Branchen geführt. So konnten bereits einige Mieter die ausstehenden Mietforderungen vollständig oder teilweise begleichen – womit sich offene Forderungen innerhalb der Fonds reduzierten.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und vertraglichen Verpflichtungen sind wir aktuell dabei, mit den Mietern partnerschaftliche Lösungen bezüglich ihrer offenen Mietforderungen zu entwickeln. Da die mittelfristigen Auswirkungen noch nicht für alle Mieter absehbar sind, ist es auch noch nicht möglich mit allen eine haltbare Vereinbarung zu schließen.

Vor den oben aufgeführten Rahmenbedingungen zeigt sich, dass auch im Falle des Real I.S. Grundvermögen eine Diversifikation des Investitionsportfolios einen starken Vorteil mit sich bringt. Der Handelsanteil beinhaltet von der Covid-19-Pandemie bislang nicht betroffene Nahversorger in den Immobilien in Parsdorf und dem Regerhof in München.

Die aktuelle Nutzungsarten-Allokation des Fonds (Basis Verkehrswerte)



Im Folgenden finden Sie eine aktuelle Übersicht zu den Forderungen des Fonds, welche maßgeblich durch die Covid-19-Pandemie verursacht wurden. Sie soll Ihnen als Anleger einen Anhaltspunkt geben, wie sich die Miet- und Nebenkostenrückstände in den jeweiligen Objekten des Fonds zum Stichtag 30.11.2020 entwickelt haben.

Auswertung der Covid-19-bedingten Forderungen nach Objekten*

Die folgende Grafik zeigt die offenen Covid-19-bedingten Forderungen gegenüber Mietern in den im Fonds am stärksten betroffenen Objekten. Die Grafik weist die absolute Höhe der offenen Covid-19-bedingten Forderungen pro Objekt sowie den prozentualen Anteil an den gesamten Covid-19-bedingten offenen Forderungen des Fonds je Objekt aus.

Weiterhin am stärksten von der Pandemie betroffen sind die Fronhofer Galeria in Bonn (233 TEUR) und der Regerhof in München (82 TEUR). Beim FMZ in Parsdorf gibt es eine Mietvorauszahlung von 66 TEUR, welche die Summe der offenen Posten auf Fondsebene entlastet. Die Mietvorauszahlung entfällt für den kommenden Berichtsmonat. Bereinigt um diesen Effekt, haben sich die offenen Posten im November gegenüber dem Vormonat um rd. 17 TEUR reduziert.



Covid-19-bedingte Forderungen gegenüber Mietern * (Stichtag 30.11.2020)

Folgerungen für den Real I.S. Grundvermögen:

- Die Covid-19-bedingten Forderungen des Fonds belaufen sich auf insgesamt ca. 249 TEUR (3,8 % der Sollmiete p.a.).
- Die pauschalen Einzelwertberichtigungen belaufen sich per 30.11.2020 im Fonds auf insgesamt 78 TEUR (1,2 % der Sollmiete p.a.).
- Zwei Objekte von drei Objekten weisen keine wesentlichen Covid-19-bedingten Forderungen gegenüber Mietern auf.

Die Büroimmobilie mit Geschäften des täglichen Bedarfs an einem wirtschaftsstarken Standort sowie das Fachmarktzentrum dient zur Stabilitätssicherung des Portfolios. Büro (Forderungen in Höhe von ca. 102 TEUR), Fitness (Forderungen in Höhe von ca. 73 TEUR) und Handel (Forderungen in Höhe von ca. 60 TEUR) sind im Fonds am stärksten von der Pandemie betroffen.

Hinweise:

Aufgrund der dynamischen Situation - auch das Zahlungsverhalten der Mieter betreffend - handelt es sich bei der Auswertung um eine Momentaufnahme, die sowohl auf den laufenden Buchhaltungsprozessen und der rollierenden Datenerfassung, als auch auf den Erkenntnissen aus den Mietergesprächen basiert. In der Analyse wurden die wesentlichen Forderungen berücksichtigt. Die niedrigeren Beträge wurden aufgrund der Wesentlichkeitsgrenze in die Auswertung nicht einbezogen. Die Covid-19-bedingten Forderungen verändern sich täglich. Eine verlässliche Auswertung ist aus heutiger Sicht nur im Rahmen einer umfassenden Analyse der Buchhaltungsdaten in Verbindung mit Erkenntnissen aus den aktuellen Mietergesprächen möglich. Real I.S. ist laufend mit den Mietern in Kontakt, um partnerschaftliche Lösungen zu entwickeln.

* Hierbei haben wir das Verfahren zur Ermittlung der Covid-19-bedingten Forderungen umgestellt. Es wurde eine umfassende Analyse der individuellen wirtschaftlichen Mietersituation in den einzelnen Objekten durchgeführt, um auf diese Weise die aktuellen Covid-19-bedingten Forderungen abgrenzen zu können. Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass es aufgrund der aktuell immer noch laufenden Mietergespräche weiterhin zu kurzfristigen, unvorhergesehen Änderungen der zugrundeliegenden Datengrundlage kommen kann.

Die Covid-19-bedingten Forderungen folgender Mieter sind im Wesentlichen Bestandteil der in der Grafik dargestellten Auswertung:

Büro:

Fronhofer Galeria in Bonn (233 TEUR): Bei den Büromietern gibt es insgesamt offene Posten in Höhe von rd. 20 TEUR, die vor allem auf noch offene Nebenkostenzahlungen zurückzuführen sind. Der Großteil der offenen Posten bezieht sich auf andere Nutzungsarten.

Regerhof in München (82 TEUR): Ein Büromieter weist zum Stichtag 30.11.2020 einen Rückstand von drei Monatsmieten auf. Dieser Rückstand ist bonitätsbedingt und wurde, nach Gespräch mit dem Mieter, auf etwa eine Monatsmiete zum Stand 15.12.2020 zurückgeführt. Real I.S. überwacht diesen Mieter und seine Zahlungsmoral sehr eng.

Fitness:

Fronhofer Galeria in Bonn (73 TEUR): Der Fitnessbetreiber hat aufgrund der Covid-19-bedingten Schließungen für April und Mai keine Miete gezahlt. Die Zahlungen wurden ab Juni wiederaufgenommen. Real I.S. ist aktuell mit dem Mieter in enger Abstimmung, um eine Rückzahlung der ausstehenden Miete zu verhandeln.

Retail/Handel/Gastronomie:

Fronhofer Galeria in Bonn (233 TEUR): Das Center und die Mieter haben unter den Beschränkungen der Pandemie gelitten. Die Mehrzahl der Retail- und Gastronomiemietern weisen Covid-19-bedingte Forderungen in Höhe von ein bis zwei Monatsmieten auf. Mit den Mietern werden intensiv Gespräche über die Rückzahlungsmodalitäten der offenen Mieten und partnerschaftliche Lösungen geführt. Entsprechend wird die aktuelle Situation genutzt um bei einem Entgegenkommen bei der Miete für die „Lockdown“-Phase auch eine Mietvertragsverlängerung zu bewirken. So konnte mit dem Mieter C&A bereits eine Verlängerung des Mietvertrags um fünf Jahre gegen mietfreie Zeiten erreicht werden.

Weiteres Vorgehen

Maßgeblich für die Entwicklung der Miet- und Nebenkostenforderungen werden die Dauer der Covid-19-Pandemie und die Wirksamkeit der staatlichen Maßnahmen sein. Aktuell werden im Euroraum aufgrund steigender Infektionszahlen wieder strengere Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie durch die Landesregierungen eingeführt.

Real I.S. ist weiterhin in engem Austausch mit den Mietern, um im Rahmen von weiteren Mietergesprächen, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und vertraglichen Verpflichtungen, nachhaltige und für beide Vertragsparteien vorteilhafte Lösungen umzusetzen, welche die Interessen des Fonds wahren.

Da der Umfang des neuerlichen Lockdowns aufgrund der zweiten „Pandemiewelle“ voraussichtlich zu einer Verschärfung der Lage bei den betroffenen Mietern führen wird, können aus heutiger Sicht die zukünftigen Entwicklungen der Covid-19-bedingten Forderungen noch nicht genauer prognostiziert werden. Laut Beschluss der Bundesregierung vom 13.12.2020 wird für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisse, die von staatlichen Covid-19 Maßnahmen betroffen sind, gesetzlich vermutet, dass erhebliche (Nutzungs-) Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Dies hat eine geänderte Verhandlungsposition der betroffenen Mieter zur Folge und kann zu einer veränderten Erwartungshaltung führen. Real I.S. überwacht jedoch laufend die Entwicklungen und steht mit den Mietern in engem Kontakt – wir legen Wert darauf individuelle Gespräche zu führen, die dem Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter gerecht werden und versuchen der Rechtslage gerecht werdende Verhandlungsergebnisse zu erzielen.

Die Auszahlungsprognose wird vor dem Hintergrund der Covid-19-Auswirkungen laufend bewertet. Die aktuelle Prognose wird in den News & Fakten der monatlichen Finanzreportings kommuniziert. Die finale Entscheidung über den Auszahlungsbetrag wird die Geschäftsführung auf Grundlage der weiteren Entwicklungen fällen.

Es ist uns wichtig, Ihnen die Entwicklungen im Fonds transparent darzustellen. Daher werden wir darüber auch in weiteren Real I.S. Infos berichten – je nach Verlauf der Situation, sobald uns belastbare Informationen vorliegen und solange sich die Pandemie auf die Rückstände des Fonds und Zahlungsfähigkeit der Mieter wesentlich auswirkt. Sollten zwischenzeitlich maßgeblich neue Informationen zu den Covid-19-bedingten Forderungen vorliegen, informieren wir Sie im monatlichen Finanzreporting.

Disclaimer

Die Inhalte dieser Real I.S. Info werden von der Real I.S. AG mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt. Diese Real I.S. Info dient ausschließlich zu Informationszwecken und ist weder zur Nutzung als Anlageempfehlung bestimmt noch dazu geeignet. Irrtümer und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.