

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

Offene Posten der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie



München im Juli 2020

Sehr geehrte Anleger,

Seit dem Covid-19-Ausbruch am 12.03.2020 von der Weltgesundheitsorganisation zur Pandemie erklärt wurde, bemühen sich alle Staaten, insbesondere in Europa, durch „Social Distancing“ eine Verlangsamung des Infektionsverlaufs zu bewirken. Infolgedessen kam es zu einer abrupten, weltweiten Verlangsamung der wirtschaftlichen Tätigkeit.

Die Folgen der Pandemie wirken sich auch auf den Real I.S. Grundvermögen in Bezug auf Mietstundungen und Mietrückstände aus. In der aktuell herausfordernden Situation ist die Real I.S. in stetigen Verhandlungen und in intensivem Austausch mit den Bestandsmietern, um die nachteiligen Auswirkungen auf die Fonds so gering wie möglich zu halten.

Im Euroraum haben die Landesregierungen nach Ausbruch der Pandemie öffentliche und nichtöffentliche Veranstaltungen sowie sonstige Menschenansammlungen verboten. Eine Vielzahl von Einrichtungen mit Publikumsverkehr mussten daraufhin über einen längeren Zeitraum schließen.

Einige Mieter konnten daher ihre Mietflächen nicht nutzen oder nicht betreiben. Dies hat dazu geführt, dass die Bestandsmieter in vielen Fällen ihren monatlichen bzw. vierteljährlichen Mietzahlungen nicht vollumfänglich nachkommen konnten.

Die länderspezifischen Lockerungen der Beschränkungen erfolgen nun schrittweise, sodass die einzelnen Einrichtungen in Abhängigkeit der Branchenzuordnung unterschiedlich und teilweise mit Auflagen wieder öffnen dürfen.

Im Folgenden finden Sie eine Übersicht zu den Mietrückständen des Real I.S. Grundvermögen, die maßgeblich durch die Covid-19 Pandemie verursacht wurden. Sie soll Ihnen als Anleger einen Anhaltspunkt geben, wie sich die Mietrückstände der jeweiligen Nutzungsarten in dem Fonds bis 30.06.2020 entwickelt haben.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Abgrenzung der durch die Corona-Krise bedingten Mietrückstände aufgrund der damit zusammenhängenden Umsatzeinbrüche bzw. Zahlungsunfähigkeiten aktuell nicht akkurat möglich ist. Zum Teil haben die von der Pandemie weniger betroffenen Mieter die Mietzahlungen auf Basis der geltenden Gesetze ebenfalls ausgesetzt. Die Analyse der individuellen wirtschaftlichen Mietersituation beginnt parallel zu den aktuell stattfindenden Mietergesprächen. Das Reporting wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und stellt die aus unserer Sicht per 30.06.2020 aufgrund von Covid-19-Pandemie offenen Posten (OPOS), also Forderungen, dar.

Auswertung der Covid-19 Mietrückstände nach Nutzungsarten zum Stichtag 30.06.2020

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der OPOS nach Nutzungsarten. Zu entnehmen ist der prozentuale Anteil der Mietrückstände im Verhältnis zu den gebuchten Mieterträgen je Nutzungsart. Daraus lässt sich ableiten, dass aktuell die Nutzungsarten Gastronomie, Fitness und Parkhaus am meisten betroffen sind. Zudem ist der Anteil der jeweiligen Nutzungsart an den Covid-19-bedingten Mietrückständen bis zum 30.06.2020 ersichtlich. Aufgrund der höchsten Allokation im Fonds hat die Nutzungsart Retail/Handel die größte Auswirkung auf die Gesamtmietrückstände (Anteil an den OPOS in Höhe von 47 %). Der Anteil der Mietrückstände aller Retail-/Handelsmieter beträgt allerdings nur 13 %. Die Nutzungsart Fitness trägt gewichtet 28 % zu den OPOS des Fonds bei und weist einen Mietrückstand in Höhe von 67 % aus. Die gesamten Covid-19-bedingten OPOS des Fonds betragen zum Stichtag über alle Nutzungsarten 12 %.

Nutzungsart	Corona-OPOS per 30.06.2020 in TEUR	OPOS Sollstellung in %**	Anteil Nutzung an Corona-OPOS in %**
Hotel	-	-	-
Gastronomie	9	67	3
Retail/Handel	125	13	47
Logistik	-	-	-
Büro	35	3	13
Parkhaus	24	21	9
Fitness	73	67	28
Wohnungen	-	-	-
Andere	-	-	-
Gesamt	266*	12	100

* Die Gesamt-OPOS können von der Summe der OPOS der einzelnen Nutzungsarten in der Tabelle aufgrund von Rundungsdifferenzen grundsätzlich abweichen

** im Zeitraum der Pandemie

Hinweis: Aufgrund der laufenden Buchhaltungsprozesse und der rollierenden Datenerfassung, welche einen Buchungsstopp bereits vor dem Monatsultimo erfordern, spiegelt die Position „OPOS“ ggf. nicht die tatsächlichen Mietrückstände des Monats wieder. Auch können in Abhängigkeit der lokalen Gegebenheiten unterschiedliche mietvertragliche Zahlungsintervalle zu Verschiebungen zwischen verschiedenen Buchungsperioden führen. Für die Mietrückstände aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden teilweise die offenen Posten der Vorperioden berücksichtigt, um u.a. die vierteljährigen Mietzahlungen abzugrenzen. Die Sonderposten (z. B. Mietgarantien, etc.) wurden aus den offenen Posten grundsätzlich eliminiert, da diese nicht mit Mietrückständen der Bestandsmieter zusammenhängen.

Die offenen Posten folgender Mieter sind im Wesentlichen Bestandteil der in der Tabelle dargestellten Auswertung:

Gastronomie:

Den einzigen offenen Posten dieser Nutzungsart weist mit 9 TEUR das Eiscafé im Objekt **Fronhofer Galeria**, Bonn aus.

Retail/Handel:

Die größten OPOS dieser Nutzungsart sind C & A Mode (35 TEUR), H&M Hennes & Mauritz (27 TEUR), TEDI (17 TEUR), Backpunkt (10 TEUR) und Deichmann (10 TEUR) im Objekt **Fronhofer Galeria**, Bonn (125 TEUR).

Büro:

Die größten OPOS weisen die Mieter SICAT (19 TEUR) und IQVIA (9 TEUR) in der **Fronhofer Galeria**, Bonn und Content 5 (7 TEUR) im **Reger Hof**, München aus.

Parkhaus:

Der offene Posten betrifft den Mieter Bavaria Parkgaragen (24 TEUR) im **Reger Hof**, München.

Fitness:

Es handelt sich um den Mieter Health City Germany (73 TEUR) in der Immobilie **Fronhofer Galeria**, Bonn.

Das weitere Vorgehen

Maßgeblich für die Entwicklung der Mietrückstände, werden die Dauer der Covid-19-Krise und die Wirksamkeit der staatlichen Maßnahmen sein. Aufgrund der sich im Euroraum langsam verbessernden Lage gehen wir aus heutiger Sicht davon aus, dass die Bestandsmieter, mittelfristig im Rahmen ihres Geschäftsmodells zum Normalbetrieb zurückfinden und damit ihre wirtschaftliche Situation wieder verbessern.

In dieser aktuell schwierigen Zeit sind wir grundsätzlich auch über die gesetzliche Regelung hinausgehend bereit, soweit dies unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und vertraglichen Verpflichtungen möglich ist, mit den Bestandsmietern partnerschaftliche Lösungen zu entwickeln. So streben wir an, im Rahmen der nach wie vor bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen eine nachhaltige und für beide Vertragsparteien vorteilhafte Lösung umzusetzen. Der Fokus der Real I.S. liegt dabei selbstverständlich auf dem Interesse des Fonds.

Die dafür erforderlichen Mietergespräche werden aktuell geführt. Die meisten betroffenen Mieter haben Unterstützung in Form von Mietstundungen bzw. Mietreduzierungen vom Vermieter gefordert. Allerdings signalisiert die Mehrzahl der Mieter auch die Bereitschaft zu Gegenleistungen wie z.B. Verlängerung der Mietlaufzeit, Verzicht auf Sonderkündigungsrecht oder Vereinbarung von Mietaufschlägen über die Mietvertragslaufzeit. Konkrete Aussagen zum Verlauf und den Ergebnissen der Gespräche werden jedoch voraussichtlich erst im Laufe der nächsten Monate gemacht werden können, sodass wir konkrete Verhandlungsergebnisse per heute noch nicht kommunizieren bzw. quantifizieren.

Unter Berücksichtigung der jeweils lokal geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf Mietverhältnisse – insbesondere unter Würdigung des jeweils geltenden Insolvenzrechts, und um etwaige Missverständnisse zu vermeiden, hat die Real I.S. die Bestandsmieter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietzahlungspflicht weiterhin besteht.

Zudem muss der Mieter glaubhaft darlegen, dass der Zahlungsausfall durch die Covid-19-Pandemie verursacht wurde. Darüber hinaus wurden die Mieter ausdrücklich aufgefordert, die zur Verfügung stehenden bzw.

angekündigten öffentlich-rechtlichen Unterstützungsmaßnahmen unverzüglich in Anspruch zu nehmen und etwaige Förderungen oder Unterstützungsmaßnahmen rechtzeitig zu beantragen.

Aus heutiger Sicht können die zukünftigen OPOS-Entwicklungen nicht prognostiziert werden. Es ist uns wichtig, Ihnen in dieser Situation die laufenden Entwicklungen im Fonds transparent darzustellen. Daher werden wir zukünftig im Rahmen von der Real I.S. Info über die offenen Posten aufgrund der Covid-19-Pandemie zum Quartalsultimo in dem Folgemonat berichten. Diesen Bericht werden wir Ihnen quartalsweise zur Verfügung stellen, solange sich die Pandemie auf die Mietrückstände des Fonds und Zahlungsfähigkeit der Mieter wesentlich auswirkt. Sollten zwischenzeitlich maßgeblich neue Informationen betreffend die OPOS vorliegen, werden wir darüber laufend in den monatlichen Finanzreportings informieren.

Im Mai 2020 wurde eine Sensitivitätsanalyse erstellt und Rahmen einer Real I.S. Info auf der Website veröffentlicht. Im Downside Szenario konnte eine Ausschüttungsprognose von 1,9 % dargestellt werden. Die künftige Ausschüttungshöhe steht in Abhängigkeit der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Fondsgesellschaft. Eine abschließende Bewertung der Auswirkungen auf den Real I.S. Grundvermögen ist zum heutigen Stichtag nicht möglich.

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.