

Real I.S. Info - Real I.S. Grundvermögen

Thema: Sensitivitätsanalyse, Auszahlung 2019 ff. und Bilanzierung der Beteiligungserträge

München, im Mai 2020

Sensitivitätsanalyse aufgrund der Covid-19-Pandemie

Die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Krise, ausgelöst durch das Corona-Virus, sind aktuell nicht vorhersehbar. Trotz der guten Ertragslage des Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossenen Investment-KG im Geschäftsjahr 2019 wird, aus Vorsichtsgründen die wirtschaftlich mögliche Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019 vorsorglich von 4,50 % auf 2,00 % reduziert, um dem aktuellen Risiko von möglichen Mietzahlungsausfällen und etwaigen Mieterinsolvenzen Rechnung zu tragen.

Auf Basis des regulären Budgets für das Geschäftsjahr 2020, das vor der Covid-19-Pandemie aufgestellt wurde, wäre für das Geschäftsjahr 2020 eine Auszahlung von rund 4 % (ord. Nettoertrag zzgl. Vortrag ausschüttungsfähiger Betrag aus 2019) möglich. Aufgrund des Vortrags des ausschüttungsfähigen Ertrags aus dem Jahr 2019 wäre die Ausschüttung von rund 4 % für das Geschäftsjahr 2020 eine reine Gewinnausschüttung. Hierauf aufbauend wurde eine Sensitivitätsanalyse vorgenommen. Im Ergebnis ist aus heutiger Sicht – unter Annahme der untenstehenden Parameter - von einer maximalen reduzierten Ausschüttung auf ca. 1,9 % des Nominalkapitals vorübergehend für die Ausschüttungen im Jahr 2020 (für 2019) und 2021 (für 2020) auszugehen.

Bei dieser Sensitivitätsanalyse wurde Folgendes unterstellt:

- Stichtag 31.03.2020
- Fehlende Mietzahlungen von „Risikomieter“ (Mietträge Hotel, Einzelhandel und Gastronomie mit Ausnahme der Supermärkte, Drogeriekonzepte und Bäckereien etc.) bis Ende des laufenden Geschäftsjahres 2020
- Ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5%/10%/15%/30% für Stundungen von Büromieten und Tiefgaragenbetreibern wurde bis Ende des laufenden Geschäftsjahres 2020 berücksichtigt
- Nebenkosten werden weiter von den Mietern gezahlt
- Zinsendienste werden unverändert vom Fonds geleistet
- Zusätzliche Sicherheiten für die Banken wie Cash-Sweep oder Tilgungen sind nicht berücksichtigt

Sollten die angenommenen Mietausfälle gem. dem oben beschriebenen Worst Case Szenario eintreten, würde sich die Ausschüttung für 2020 um die unten genannten Beträge reduzieren:

Fehlende Mietzahlungen der o.g. Risikomieter zzgl. Abschlag Büromiete (Anteil in % der Sollmiete)	Reduzierung Auszahlung für GJ 2020 (Basis ca. 4 %)
5%	-1,36%
10%	-1,54%
15%	-1,72%
30%	-2,26%

Sogar das Worst Case Szenario (30 % Ausfall der Mieten für Büro und Parkgaragen, 100% Ausfall der Einzelhändlermieter ohne Nahversorgungscharakter) ermöglicht aus heutiger Sicht und auf Basis der aktuellen Budgets eine Ausschüttung für 2020 in Höhe von 1,9 %. Hierbei würde es sich aktueller Sicht um eine reine Gewinnausschüttung handeln. Die künftige Entwicklung steht in enger Abhängigkeit der bestehenden Mietverträge insbesondere im Hinblick auf mögliche künftige Auswirkungen der Covid 19 Pandemie.

Auszahlung für das Geschäftsjahr 2019

Die Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („REAL I.S. GRUNDVERMÖGEN“) wird für das Geschäftsjahr 2019 zum 30.06.2020 eine Auszahlung in Höhe von 2,0 % vornehmen. Wie im Jahresbericht 2019 dargestellt, wird die Auszahlung von den ursprünglich geplanten 4,5 % auf 2,0 % reduziert.

Die Real I.S. ist sich sehr wohl bewusst, dass die Ausschüttungen für die Anleger einen hohen Stellenwert haben. Dennoch sind belastbare Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen der Covid 19 Pandemie auf den Fonds heute noch nicht möglich. Aufgrund der aktuellen Planungsunsicherheit und um die Handlungsfähigkeit der Fondsgeschäftsführung sicherzustellen, ist vorgesehen, aus kaufmännischer Vorsicht die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 zu reduzieren. Sobald sich die Gesamtsituation entspannt hat und final absehbar ist, könnte die vorsorglich thesaurierte Ausschüttung nachgeholt werden. Genaue Prognosen sind aktuell schwer möglich und stehen in Abhängigkeit mit Verlauf und Dauer der Pandemie. Aus aktueller Sicht ist im Ergebnis kurz- bis mittelfristig von einer rückläufigen aber weiterhin positiven Ausschüttung auszugehen.

Die Auszahlung für 2019 ist vollständig durch das realisierte Ergebnis des Fonds abgedeckt, d.h. sie ist eine reine Gewinnauszahlung und resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrags des Real I.S. Grundvermögens.

Nachfolgende Informationen sollen Sie bei der handelsrechtlichen Erfassung entsprechend unserem Kenntnisstand der bilanziellen Behandlung unterstützen:

Bilanzierung des Anteils am REAL I.S. GRUNDVERMÖGEN als Wertpapier nach RechKredV

Bei der Beteiligung am REAL I.S. GRUNDVERMÖGEN handelt es sich um einen Anteil an einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Der Gesetzgeber hat in der RechKredV (§ 7 RechKredV) eine Gleichstellung der Investmentgesellschaften - und damit der Investmentkommanditgesellschaft – („Investment-KG“) mit den Anteilen an Sondervermögen und Aktien vorgenommen. Banken weisen Beteiligungen an einem Investmentvermögen nach KAGB insofern im Posten Nr. 6 "Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere" aus.

Ungeachtet des einheitlichen Bilanzansatzes als Wertpapier gemäß der rechtlichen Ausgestaltung des Investmentvermögens sind die Erträge nach vorherrschender Ansicht nach den für Personengesellschaften geltenden Grundsätzen des Instituts der Wirtschaftsprüfer („IDW“) des RS HFA 18 zu bilanzieren.

Bei Zugrundelegung des IDW RS HFA 18 soll bezüglich der handelsrechtlichen Ertragsvereinnahmung allein auf die Rechtsform abzustellen sein, mit der Folge, dass die Ausschüttung des REAL I.S. GRUNDVERMÖGEN nur dann ertragswirksam vereinnahmt werden kann, soweit sie durch den laufenden Jahresüberschuss der Gesellschaft oder durch die Ausschüttung von seit Beitritt des Gesellschafters thesaurierte Gewinne gedeckt ist.

Im Geschäftsjahr 2019 ist die Ausschüttung des REAL I.S. GRUNDVERMÖGEN gemäß des geprüften Jahresabschlusses vollständig durch das realisierte Ergebnis der Gesellschaft gedeckt, sodass unter Zugrundelegung des IDW RS HFA 18 die Ausschüttung als ertragswirksam vereinnahmt werden kann.

Hinweis:

Der Vollständigkeit halber möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich bei den vorstehenden Ausführungen um eine unverbindliche Einschätzung unserer Fachabteilungen handelt. Die Real I.S. übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass sich die handels- und/oder steuerrechtliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Auslegungen der Finanzverwaltung oder der relevanten Rechnungslegungsgremien (z.B. IDW) nicht ändert. Die Informationen ersetzen keine individuelle Rechts- und/oder Steuerberatung. Daher empfehlen wir Ihnen einen fachkundigen Wirtschaftsprüfer bzw. Rechts- oder Steuerberater zu konsultieren und die individuellen bilanziellen und ggf. steuerlichen Auswirkungen in eigener Verantwortung zu prüfen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

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.