

Bewertungsrichtlinie der Mogk GmbH & Co. KG

Ziel und Anwendungsbereich dieser Bewertungsrichtlinie

Ziel dieser Bewertungsrichtlinie ist es, die Bewertungsmethoden und Preisquellen für die Ermittlung des Preises eines Genussscheins der Mogk GmbH & Co. KG aufzuzeigen. Die Bewertungsrichtlinie deckt alle aktuell von der Mogk GmbH & Co. KG gehaltenen Vermögensgegenstände ab. Im Folgenden sind das:

- Kassenbestände und Bankguthaben
- Forderungen
- Beteiligungen¹ an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften
- Beteiligungen² an Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften
- Unternehmensbeteiligungen³
- Fonds
- Wertpapiere, die an einer Börse zum Handel zugelassen sind
- Verbindlichkeiten
- Rückstellungen

Die Verkehrswerte des Vermögens und der Schulden der Mogk GmbH & Co. KG werden zu jedem Quartalsende von der Geschäftsführung der Gesellschaft in Euro ermittelt und bilden die Grundlage für die Berechnung des Preises eines Genussscheins. Etwaige Vermögenswerte oder Schulden in Fremdwährung werden dabei zu dem von der Bundesbank veröffentlichten Euro Referenzkurs der EZB des letzten Bankarbeitstages eines Quartals in Euro umgerechnet. D.h. der Preis eines Genussscheins errechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Verkehrswerte des Vermögens} - \text{Verkehrswerte der Schulden}}{(\text{Genussrechtskapital, nominal} + \text{Kommanditkapital, nominal})} \times 5.000 \text{ €}$$

Einmal im Jahr zum Stichtag 31. Dezember wird die Verkehrswertermittlung der Geschäftsführung durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer überprüft und bestätigt.

Die Bewertungsrichtlinie wird einmal jährlich, sowie anlassbezogen bei wesentlichen Änderungen, auf ihre Aktualität hin überprüft und, sofern notwendig, angepasst.

¹ einschließlich Gesellschafterdarlehen

² einschließlich Gesellschafterdarlehen

³ einschließlich Gesellschafterdarlehen

1. Verkehrswerte des Vermögens

1.1. Kassenbestände und Bankguthaben

Etwaige Kassenbestände und Bankguthaben werden mit dem Nominalwert, kurzfristige Geldanlagen bei Banken mit dem Nominalwert zzgl. aufgelaufene Zinsen angesetzt.

1.2. Forderungen

Unverzinsliche Forderungen werden grundsätzlich mit dem Nominalwert angesetzt. Verzinsliche Forderungen werden grundsätzlich mit dem Nominalwert zzgl. aufgelaufene Zinsen angesetzt. Zweifelhafte Forderungen werden wertberichtigt. Die Höhe der Wertberichtigung richtet sich nach der zu erwartenden Höhe des Ausfalls.

1.3. Beteiligungen an bestandshaltenden Immobiliengesellschaften

Bestandshalter sind Immobiliengesellschaften, die vorrangig darauf abzielen, Mietüberschüsse zu erzielen. Im Portfolio der Mogk GmbH & Co. KG zählen hierzu Profon GmbH, Profon Eins GmbH, AIG Athos GmbH, CONREN Land Invest GmbH & Co. KG, Shareside Gruppe, Propetti Handelsimmobilien Eins GmbH, Mogk Property GmbH & Co. KG, ACC Freiburg GmbH, BIN P14 GmbH sowie die Treuenburg Real Estate Erfurt GmbH.

Die Gebäudewerte der Immobilien werden auf Basis marktüblicher Multiplikatoren der Jahresnettokaltmieten ermittelt. Die Multiplikatoren werden dabei einschlägigen Datenbanken oder Marktstudien großer Makler- oder Marktforschungsunternehmen entnommen. Vorübergehend leerstehende Flächen werden mit der letzten bezahlten Nettokaltmiete berücksichtigt, struktureller Leerstand bleibt unberücksichtigt. Den so ermittelten Gebäudewerten werden Bankguthaben und Forderungen hinzugeschlagen. Schulden (auch Gesellschafterdarlehen) einschließlich aufgelaufener Zinsen und Rückstellungen für geplante Renovierungen und Reparaturen werden in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der Wert des Eigenkapitals, der der Mogk GmbH & Co. KG in Höhe ihres Kapitalanteils zusteht, ggf. zuzüglich Gesellschafterdarlehen inkl. aufgelaufener Zinsen. Soweit Zinsen auf Gesellschafterdarlehen gewinnabhängig gezahlt werden, werden diese erst dann berücksichtigt, wenn mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass ein Gewinn in ausreichender Höhe entstehen wird.

1.4. Beteiligungen an Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften

Ziel einer Projektentwicklung ist, ein Gebäude zu bauen, um es anschließend mit Gewinn zu verkaufen. Die Mogk GmbH & Co. KG ist an den nachfolgend aufgeführten Gesellschaften beteiligt, die Projektentwicklungen durchführen: WIB Gewerbe Invest GmbH, CONREN Tramway Dos SL, CONREN Tramway Quattro SL, CONREN Tramway Siete SL, S&P Mezzanine 1 GmbH & Co. KG und Green Gates Entwicklungs GmbH. Außerdem hat die Mogk GmbH & Co. KG der S&G Development Objekt Königstein GmbH ein Darlehen zur Finanzierung eines Bauprojektes in Königstein gewährt, das unter diese Rubrik fällt, obwohl kein Gesellschaftsverhältnis besteht.

Die Finanzierung der Projektentwicklungen durch die Mogk GmbH & Co. KG erfolgt über verzinsliche Gesellschafterdarlehen zzgl. einer Gewinnbeteiligung oder einer gewinnabhängigen Verzinsung (Equity Kicker). Die Bewertung der Darlehen erfolgt zum Nominalwert zzgl. aufgelaufener nicht gewinnabhängiger Zinsen. Gewinnabhängige Renditebestandteile werden erst dann berücksichtigt, wenn der Projekterfolg gesichert ist, beispielsweise weil die Immobilie verkauft wurde.

Negative Entwicklungen eines Projektes, die die Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen oder Zinsen ganz oder teilweise unsicher erscheinen lassen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

1.5. Unternehmensbeteiligungen

Die Mogk GmbH & Co. KG beteiligt sich auch an Unternehmen, die nicht in der Immobilienbranche tätig sind. Hierzu gehören Alpha Care GmbH, Hestia Immobilien Management GmbH, Treysta Unternehmensgruppe GmbH, Venitus IT Solutions GmbH, FE Vier GmbH & Co. KG (Top Sport Gruppe), FE Sechs GmbH & Co. KG (Bader Gruppe), GRÜN Capital GmbH, Robur Industry Service Group GmbH, benchmark REAL Estate GmbH, aam2cred Debt Investments GmbH und Treuenburg Real Estate AG.

Zur Ermittlung der Unternehmenswerte werden die für das laufende Geschäftsjahr zu erwartenden Ergebnisse (meist EBITDA) mit marktüblichen Multiplikatoren bewertet. Das Bewertungsmodell wird regelmäßig von den Beteiligungsmanagern geliefert und von der Mogk GmbH & Co. KG nach einer Plausibilitätsprüfung übernommen. Junge Unternehmen, die noch keine wesentlichen Umsätze erwirtschaften, können vorübergehend zu den Anschaffungskosten bewertet werden.

Etwaige Gesellschafterdarlehen werden zum Nominalwert zzgl. aufgelaufener nicht gewinnabhängiger Zinsen bewertet. Gewinnabhängige Zinsen werden erst dann berücksichtigt, wenn der Gewinn als sicher gilt, beispielsweise weil das Unternehmen verkauft wurde.

1.6. Fonds

Im Portfolio der Mogk GmbH & Co. KG befinden sich Anteile an den Fonds Cheyne Real Estate Credit Holdings Fund sowie Cheyne Real Estate Credit Holdings Fund III. Die Fondsanteile werden mit dem Nettoinventarwert zum jeweiligen Stichtag angesetzt, wie er von der Fondsgesellschaft veröffentlicht wurde.

1.7. Wertpapiere, die zum Handel an einer Börse zugelassen sind

Wertpapiere, die zum Handel an einer Börse oder einem anderen organisierten Markt zugelassen sind, werden mit dem Kurswert angesetzt. Derzeit befinden sich keine Wertpapiere im Portfolio der Mogk GmbH & Co. KG, die an einer Börse gehandelt werden.

2. Verkehrswerte der Schulden und der Rückstellungen

2.1. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungswert ggf. zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet.

2.2. Rückstellungen

Rückstellungen werden mit den zu erwartenden Kosten bewertet.

Nürnberg, 31.12.2021

 

Oliver Böttger

Klaus Pollakowski