

Kommentierung UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe per 08.04.2016

Der Fonds hat inzwischen den ganz überwiegenden Teil seines Immobilienbestandes verkauft.

Übrig geblieben sind ein stalinistisches Bürogebäude in Budapest (angeschafft für 16,3 Mio. €, heute noch mit 7,9 Mio. € bewertet) sowie ein Ensemble von vier an den gleichen Mieter, einen Stahlhändler, vermieteten Logistik-Objekten in Spanien (angeschafft für 47,2 Mio. €, heute noch mit 12,1 Mio. € bewertet).

Die Restobjekte sind nicht sensationell. Beim spanischen Objekt war zudem ein Hindernis, daß sich der Mieter in Insolvenz befand und einige Zeit nicht feststand, ob die Mietverträge fortgesetzt werden würden. Mietausfälle hatte es jedoch auf Grund einer Mietbürgschaft, die unser Fonds ziehen konnte, nicht gegeben, und heute scheint auch klar zu sein, daß die teils noch mehr als 10 Jahre laufenden Verträge fortgesetzt werden, die Mieten werden weiterhin gezahlt.

Wegen der hohen aktuellen Mietrenditen (über 10 %) bei beiden Objekten sollte sich im Laufe des Jahres jeweils ein opportunistischer Käufer finden lassen, der die Objekte zu irgendeinem Preis übernimmt.

Wie viel die Objekte letztendlich bringen, ist eigentlich egal, Hauptsache sie werden überhaupt verkauft. Denn der heutige Börsenkurs (1,21 €) wird praktisch vollständig durch die noch im Fonds vorhandene Liquidität (1,20 € pro Anteil) abgedeckt. Die Restimmobilien (Verkehrswert 0,58 € pro Anteil) gibt es also umsonst obendrauf.

Fazit: Schlimmsten Falls, wenn die Restimmobilien Vollabschreiber werden, endet die Sache für uns plus/minus Null. Besten Falls, wenn sie sich in etwa zum aktuellen Verkehrswert verkaufen lassen, bietet sich auf heutiger Kursbasis noch ein Wachstumspotential von fast 50 %.

Man kann diese Position also völlig beruhigt auf der Seite liegen lassen und ohne jedes Risiko das Ausrollen abwarten.