

Donnerstag, 23.02.2017 Sebastian Zehrer: Abonnement 72894

Beitrag drucken »

Fenster schließen »

☐ GESELLSCHAFTEN

Meleta 23: KGAL warnt vor Raider

Übernahmeangebot weit unter aktuellem inneren Wert

21.02.2017 von Tilman Welther

☐ **Fonds.** Im Jahr 1997 wurde das an die Deutsche Bahn vermietete Mainzer Büroobjekt in den Fonds KGAL 023/Meleta Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft eingebracht. Bis 2013 haben sich seine Auszahlungen sogar etwas oberhalb der Prognosewerte entwickelt, rund 88 Prozent flossen bis dahin zurück. Um Spielraum für Verhandlungen über eine vorzeitige Verlängerung des Mietvertrags zu haben und die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in die Waagschale werfen zu können, wurden die für 2014 und 2015 vorgesehenen Auszahlungen in eine Liquiditätsrücklage eingestellt. Ende 2015 kam es dann zu einem Neuabschluss eines Mietvertrags mit der Deutschen Bahn über 15 Jahre. Für 2016 flossen dann wieder Auszahlungen in Höhe von knapp 3 Prozent.

Übernahmeangebot. Ein Gesellschafter des Fonds, die F.M. Zumtobel Zwei GmbH aus Wien, hat nun die rund 900 Anleger des Fonds angeschrieben und ein Angebot unterbreitet, ihre Anteile zu 51,2 Prozent zu übernehmen. Der Kurs, zu dem an der Fondsbörse Hamburg in den vergangenen drei Jahren Beteiligungen im Wert von rund 420.000 Euro gehandelt wurden – das sind etwa 1,5 Prozent des Eigenkapitals –, beträgt im Schnitt knapp 48 Prozent der Nominalbeteiligung. So gesehen mag das Angebot verlockend erscheinen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Die Fondsgeschäftsführung hält jedoch dagegen. Der Abschluss des neuen, sehr lange laufenden Mietvertrags verbessert die Chancen auf einen lukrativen Verkauf der Immobilie. Vor diesem Hintergrund, und weil die prognostizierte Laufzeit des Fonds nur noch bis Ende März nächsten Jahres geht, sondiert die Fondsgeschäftsführung bereits Verkaufsmöglichkeiten. Sie verweist auf ein Gutachten, das vor einem Jahr den Wert der Immobilie auf 61 Millionen Euro taxierte und leitet daraus zwei Szenarien zur Orientierung ab. Würde ein Verkaufspreis von 55 Millionen Euro erzielt, dann wäre eine Auszahlung von knapp 78 Prozent möglich, bei einem Verkauf zu 65 Millionen Euro knapp 113 Prozent der Nominalbeteiligung. Sprich: Selbst im schlechteren der beiden Szenarien wären 50 Prozentpunkte mehr drin als beim Übernahmeangebot von Zumtobel. Auf der Basis der im jüngsten Jahresbericht angegebenen Mieterlöse der Gesellschaft entspricht der gutachterlich ermittelte Wert etwa dem 13- bis 14-Fachen der bisherigen Jahresmiete, was vernünftig erscheint.

Lesen Sie zu diesem Unternehmen u.a. auch folgende Artikel:

☐ **KGAL bietet Ausstieg aus PE-Fonds an**
(06.12.2015) Interessant nur für Anleger mit dringendem Liquiditätsbedarf

☐ **Editorial KW 50: Zwischen den Zeilen**
(06.12.2015) Liebe Leser!

☐ **Fiskus ante Portas**
(08.11.2014) Italienische Steuerbehörden könnten Betriebsausgaben aberkennen

☐ **Gelegenheit genutzt – Erfolg eingetütet**
(11.07.2014) KGAL verkauft fünf Flieger des Fonds Skyclass 58

☐ **Aufgabenteilung gemäß KAGB**
(15.11.2013) Interview mit Gert Waltenbauer und Thomas Krützmann zu zwei neuen KGAL-Töchtern

☐ **KGAL SkyClass 58**
(23.02.2013) Ein Portfolio aus mehreren Airbus A319