

ASSET RESEARCH

MPC Capital AG
Die Performance geschlossener Sachwert-Fonds

- Edition 2010

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Allgemeine Hinweise.....	3
Bedeutung der Sachwert-Performance auf Portfolio-Ebene	4
Finale Ergebnisse historischer Sachwertfonds	4
Laufendes Sachwert-Portfolio.....	5
Anlagesegment Schiffsfonds.....	5
Anlagesegment Immobilienfonds.....	6

Allgemeine Hinweise

Für die Performance-Analysen von FondsMedia werden Informationen der Leistungsbilanz ausgewertet. Für Vergangenheitswerte gilt, dass es keinerlei Garantie oder Gewähr dafür gibt, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt daher nicht in der Absicht von FondsMedia, vergangene Ergebnisse als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu deklarieren.

Die für die Analysen genutzten Quellen werden allgemein für glaubwürdig und zuverlässig befunden. FondsMedia übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen FondsMedia, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Inhalte der Analysen und Studien von FondsMedia dienen lediglich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für eine Investition dar.

Alle in den Analysen und Studien genannten und ggf. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer. Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind.

Das Urheberrecht für veröffentlichte, von FondsMedia selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei FondsMedia. Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser Publikation in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Einwilligung von FondsMedia nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Der Vermögenszuwachs errechnet sich aus der Summe aller Mittelrückflüsse nach Steuern, von denen die Beteiligung plus Agio abgezogen wird. Der verbleibende Überschuss wird dann durch die Beteiligung und die Laufzeit geteilt. Der Vermögenszuwachs ist im Gegensatz zur Methode des internen Zinsfußes mit den Ergebnissen anderer Anlageklassen problemlos vergleichbar.

Die FMG FondsMedia GmbH (FondsMedia) wurde im Januar 2002 als unabhängiges Analyseinstitut mit Fokus auf den Markt geschlossener gegründet. Das derzeit aus sechs Spezialisten bestehende Team bringt eine Erfahrung aus dem Markt geschlossener Fonds von jeweils rund neun bis vierzehn Jahren ein. Im Jahr 2009 wurden rd. 130 Projekte publiziert. Es handelt sich um Fondsanalysen, Performance-Studien, Marktstudien, Fachinterviews, Seminare, Vorträge, News zum FondsMedia Portfolio Index u.a.m. Das Team von FondsMedia freut sich über ca. 10.750 Leser und rund 59.500 Bestellungen von Publikationen, die FondsMedia beginnend ab dem Jahr 2002 veröffentlicht hat.

Hamburg, im Januar 2010

Bedeutung der Sachwert-Performance auf Portfolio-Ebene

Seit 1994 entwickelt, vertreibt und managt die Hamburger MPC Capital AG Kapitalanlagen für vermögende Privatkunden und institutionelle Investoren. MPC Capital hat bislang 310 Kapitalanlagen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. EUR 18,3 Mrd. emittiert, an denen sich ca. 175.000 Investoren mit ca. EUR 7,5 Mrd. beteiligt haben. Die aktuelle Leistungsbilanz wurde nach den aktuellen VGF-Leitlinien erstellt und durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft.¹

Die hier vorliegende Performance-Analyse fokussiert sich auf die Sachwertfonds der MPC Capital, die in Schiffe und Immobilien investiert haben. Diese Anlagensegmente bündeln einen Portfolio-Anteil von rd. EUR 14,8 Mrd. bzw. 81,0% aller durch die MPC Capital realisierten Investments.²

Finale Ergebnisse historischer Sachwertfonds

Die Vertragsreedereien der Schiffsfonds von MPC Capital haben fünfzehn Fondsgesellschaften durch Verkauf der Schiffe vollständig aufgelöst.³ Das realisierte Schiffsinvestment liegt umgerechnet bei rd. EUR 367,2 Mio. Die Schiffe der Privatinvestoren wurden im Schnitt nach ca. 7,9 Jahren veräußert.⁴

Anleger der realisierten Schiffsinvestments von MPC Capital erzielten einen Vermögenszuwachs nach Steuern von 7,0% p.a. Die Ergebnisse verstehen sich nach sämtlichen Kosten auf Fondsebene umgerechnet in EUR.

Die Erfolgsquote historischer Schiffsfonds der MPC Capital, d.h. der Anteil der historischen Schiffsfonds mit einem finalen Vermögensüberschuss auf Anlegerebene, liegt bei bemerkenswerten 100%. Die realisierten Schiffsinvestments weisen damit eine extrem robuste Performance auf.

Weiterhin hat MPC Capital im Segment Immobilienfonds vierzig Fondsgesellschaften mit einem Ursprungsinvestment von ca. EUR/CAD/US\$/GBP 2,3 Mrd. nach einer Haltedauer von ca. 6,8 Jahren aufgelöst. Die Immobilienanleger der MPC Capital erzielten einen Vermögenszuwachs von durchschnittlich 7,1% p.a. vor Steuern.⁵ Nennenswerte Steuerlasten auf Anlegerebene sind konzeptgemäß nicht vorgesehen.

Die Erfolgsquote der realisierten Immobilieninvestments beläuft sich auf 95%. 38 von 40 Immobilienfonds haben einen finalen Vermögenszuwachs für die Anleger sichergestellt. Hinsichtlich der Erfolgsquote handelt sich hier um eine strenge Bewertung, da die Fondsgesellschaft Holland 42 einen Mittelrückfluss von 99,4% des Anlegerkapitals generiert hat und ohne Abzug des Agios leicht im Plus liegen würde. Auch die Fondsgesellschaft Holland 22 verzeichnet ohne Berücksichtigung des Agios mit einem Mittelrückfluss von ca. 96% ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis.

Im Endergebnis haben die historischen Sachwertfonds der MPC Capital mit weit überdurchschnittlichen Erfolgsquoten zu einer nachhaltigen Vermögensmehrung auf Anlegerebene beigetragen.

¹ MPC Capital AG, Leistungsbilanz zum 31.12.2008, Redaktionsstand 30.09.2009

² Homepage MPC Capital, Überblick Track Record 2009, Stand September 2009

³ Ohne Berücksichtigung des MS Rio Susa, da das Schiff aufgrund baulicher Mängel nicht durch die Fondsgesellschaft abgenommen wurde.

⁴ Die Anleger haben ihre Einlage zzgl. Agio vollständig zurückerhalten.

⁵ Die Laufzeiten werden ganzjährig ermittelt, d.h. das Emissions- und Verkaufsjahr werden vollständig angerechnet.

⁶ Die Ergebnisse verstehen sich in der jeweiligen Fondswährung, bei Kanadafonds beispielsweise in CAD (kanadische Dollar).

Laufendes Sachwert-Portfolio

Anlagesegment Schiffsfonds

Das laufende Schiffsportfolio der MPC Capital repräsentiert ein Flotteninvestment in Höhe von rd. EUR/US\$ 5,2 Mrd. Die nach Investitionsvolumen gewogene Laufzeit beträgt ca. 5,8 Jahre. Die realisierten Chartererlöse - umgerechnet in EUR, sofern es sich nicht um reine US\$-Fonds handelt - entsprechend gemessen an den Prospektprognosen einer Zielerreichung von ca. 97,0%. Auf der Ausgabenseite sind marginale Budgetüberschreitungen von 2,2% gegenüber den Prospektplanungen festzustellen. Die liquiden Betriebsüberschüsse betragen entsprechen einer Zielerreichung von 92,9%.

Die Ertragssituation für die laufenden Schiffsfonds der MPC Capital ist als äußerst stabil zu beurteilen. Hintergrund ist, dass ab dem Jahr 2003 bis Ende 2008 hat US\$ zum EUR durchschnittlich um ca. 5,0% p.a. nachgegeben. Da die Schiffe ihre Einnahmen fast ausnahmslos in US\$ erzielen, haben die Kursentwicklungen der Umtauschwert für die erzielten Chartererlöse negativ beeinflusst.

Hinzu kommt, dass im Zeitraum 2003 bis 2008 die Betriebskosten für deutsche Containerschiffsfonds stetig angestiegen sind. Die Kostensteigerung im Jahr 2008 lag im Vergleich zum Vorjahr bei 9,5%.⁶ Die Zielerreichung der MPC-Flotte von 93% hinsichtlich der geplanten liquiden Betriebsüberschüssen trotzte damit den zum Teil schwierigen äußeren Marktgegebenheiten.

Die realisierten Tilgungen für die Schiffsfonds von MPC Capital liegen mit +1,7% leicht oberhalb der Prospekterwartungen.⁷ Die durchgeführten Auszahlungen entsprechen 88,3% der Prospekterwartungen. Geplant waren jährliche Auszahlungen in Höhe von 6,0% p.a., ausbezahlt wurden 5,3% p.a. Auf Portfolio-Ebene wurde damit ein stabiler Cash Flow auf Anlegerebene sichergestellt. Die Schiffsgesellschaften verfügen über bilanzielle Liquiditätsreserven, die 72,2% der Prospektprognosen reflektieren.

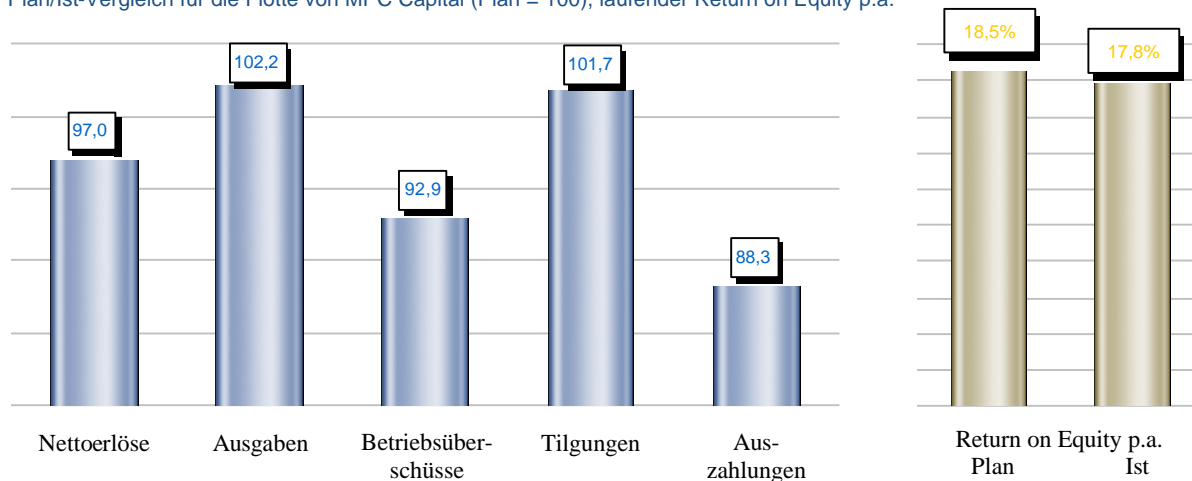
Um die laufende Performance eines Schiffsfonds in einer Kennziffer vollständig abbilden zu können, lassen sich Tilgungen, Auszahlungen und bilanzielle Liquiditätsreserven bündeln und auf das investierte Eigenkapital umrechnen. Es handelt sich hier um dem Gesamtmittelrückfluss bzw. Return on Equity, der anhand der Portfolio-Laufzeit auf jährliche Ergebnisse umgerechnet werden kann. Für die laufenden Schiffsfonds von MPC Capital war ein Return on Equity Plan in Höhe von 18,5% p.a. bezogen auf das geplante Eigenkapital prognostiziert. Der realisierte Return on Equity beläuft sich auf 17,8% p.a. Damit ist eine Zielerreichung 96,2% festzustellen.⁸

⁶ HSH Nordbank, Betriebskostenstudie 2009, Untersuchung der Betriebskosten deutscher Containerschiffe, 2009

⁷ Einen Sonderfall können Tilgungsleistungen darstellen, sofern diese in Fremdwährungen stattfinden, wobei dann in der Regel der US\$ greift. Eine Bewertung der Tilgungen zu Umrechnungskursen nach dem Stichtagsprinzip führt zu rein kursbedingten, je nach Wechselkurs signifikanten Erhöhungen oder Verminderungen der in EUR umgerechneten Tilgungen. Um eine bilanziell unverzerrte Analyse des Schiffsportfolios von MPC Capital sicherzustellen, werden die Tilgungsleistungen daher entsprechend in der Ursprungswährung ausgewertet.

⁸ Für die Interpretation des Return on Equity Index ist es von zentraler Bedeutung, dass sich nicht um einen feststehenden Kapitalüberschuss auf Anlegerebene handelt. Die endgültige Performance eines Schiffsfonds kann erst nach Verkauf des Schiffes ermittelt werden. Der Return on Equity ist gleichwohl ein transparenter Parameter, um die zwischenzeitliche Zielerreichung des laufenden Schiffsportfolios zusammenfassend darzustellen.

Plan/Ist-Vergleich für die Flotte von MPC Capital (Plan = 100), laufender Return on Equity p.a.



Im Endergebnis ist festzustellen, dass die laufenden Schiffsfonds von MPC Capital bis Ende des Jahres 2008 eine äußerst stabile Performance erzielen konnten. Da das Unternehmen bereits seit 1994 im Anlagesegment Schiffsfonds aktiv ist, bringt die MPC Capital für das derzeit häufig notwendige Krisenmanagement ein hohes Maß an Erfahrung ein. Die bisherige Portfolio-Performance unterstreicht, dass der Sachwert Schiff sein Geld wert ist und sich damit einer Unterstützung in Krisenzeiten würdig erweist.

Anlagesegment Immobilienfonds

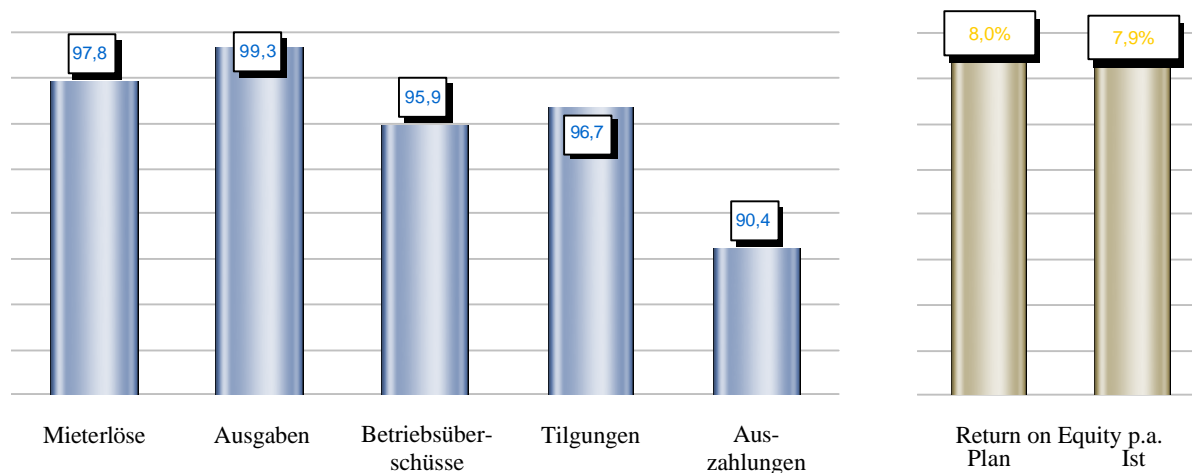
Das laufende Immobilienportfolio der MPC Capital repräsentiert ein Investment in Höhe von rd. EUR/CAD/GBP 2,2 Mrd.⁹ Die nach Investitionsvolumen gewogene Laufzeit beträgt ca. 5,0 Jahre. Die realisierten Mieteinnahmen in den jeweiligen Fondswährungen entsprechend gemessen an den Prospektprognosen einer Zielerreichung von ca. 97,8%. Auf der Ausgabenseite sind leichte Einsparungen von 0,7% gegenüber den Prospektplanungen festzustellen. Die liquiden Betriebsüberschüsse betragen entsprechen einer Zielerreichung von 95,9%. Die Ertragssituation für die laufenden Immobilienfonds der MPC Capital ist damit als überaus stabil zu beurteilen.

Die realisierten Tilgungen für die Immobilienfonds von MPC Capital liegen mit 96,7% Zielerreichung praktisch Ebene der Prospekterwartungen. Die durchgeführten Auszahlungen entsprechen 90,4% der Prospekterwartungen. Geplant waren jährliche Auszahlungen in Höhe von 7,0% p.a., ausbezahlt wurden 6,3% p.a. Auf Portfolio-Ebene wurde damit wiederum ein stabiler Cash Flow auf Anlegerebene sichergestellt. Die Immobilienfonds verfügen über bilanzielle Liquiditätsreserven, die mit 235,5% die Prospektprognosen wesentlich überschreiten. Zentraler Grund hierfür ist, dass ein Kanadafonds zeitlich vorgelagert Teilverkäufe durchführen konnte, wodurch die verfügbaren liquiden Mittel entsprechend stark ansteigen.

⁹ Die MPC Opportunity-Fonds sind nicht Bestandteil der Auswertungen, da diese im Regelfall keine Buy and Hold-Strategie verfolgen. Die institutionellen Zielfonds streben eine bestimmte Zielrendite an. Die Performance lässt sich erst nach einer ausreichenden Haltedauer feststellen und setzt eine nennenswerte Anzahl realisierter Immobilienverkäufe voraus.

Der geplante Gesamtmittelrückfluss bzw. Return on Equity für die laufenden Immobilienfonds von MPC Capital liegt bei 8,0% p.a. Der realisierte Return on Equity beläuft sich auf 7,9% p.a. Damit ist eine Zielerreichung von 98,8% festzustellen.¹⁰

Plan/Ist-Vergleich für das laufende Immobilienportfolio von MPC Capital (Plan = 100), laufender Return on Equity p.a.



Die realisierten bilanziellen Liquiditätsreserven in Höhe von 235,5% der Prospektplanungen werden aus Gründen der unvermeidbaren optischen Verzerrung nicht in der Graphik aufgeführt. Im Endergebnis ist festzustellen, dass das laufende Immobilienportfolio der MPC Capital eine bemerkenswert stabile Performance erzielt hat.

Gesamtfazit

Von der überaus stabilen Performance der Sachwertfonds von MPC Capital können sich andere Anlageklassen getrost eine Scheibe abschneiden. Nicht die Sachwerte Schiff und Immobilie haben Milliardenverluste produziert, sondern schwer durchschaubare Finanzmarktprodukte. Während Kreditterivate nicht mehr wert sind als es die Bonität des Emittenten zulässt, erfüllen Sachwerte einen sinnvollen Zweck, der vielen Menschen zugute kommt.

¹⁰ Für die Interpretation des Return on Equity Index ist es von zentraler Bedeutung, dass sich nicht um einen feststehenden Kapitalüberschuss auf Anlegerebene handelt. Die endgültige Performance eines Schiffsfonds kann erst nach Verkauf des Schiffes ermittelt werden. Der Return on Equity ist gleichwohl ein transparenter Parameter, um die zwischenzeitliche Zielerreichung des laufenden Schiffsportfolios zusammenfassend darzustellen.



FMG FondsMedia GmbH
Wichmannstrasse 4
Haus 1 West
22607 Hamburg
Phone: ++49 (40) 854 076 - 0
Fax: ++49 (40) 854 076 - 40
info@fonds-media.de
www.fondsmedia.com