Philip Nerb
Experte für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Fondsanalyse

Schroeder Logistik Investment Fonds | Neubewertung

Von **Philip Nerb**
MFC, Analyst

Investitionsobjekte
Containerschiffe (max. 50%), Container (max. 50%), Containerchassis (max. 20%) und Containerflachwagen (max. 30%)
Mindestzeichnungssumme
€ 10.000 zzgl. 3% Agio
Fondslaufzeit
geplant 6 Jahre, erstmalige Kündigung zum 31.12.2013 möglich
Gesamtinvestition
geplant rund € 80 Mio.
Emissionskapital
€ 30 Mio. zzgl. 3% Agio
Mindestkapital
€ 5 Mio.
Fremdkapital
€ 50 Mio., prognostizierter Zinssatz 6,5% p.a.
Ausschüttungen
geplant 8% p.a., kumuliert 141% incl. Verkaufserlös
Weichkosten
11,65% (incl. Agio)
Investitionsquote
90,18% (incl. Agio)
Liquiditätsreserve
€ 330.000
Plazierungsgarantie
nein
Treuhandkommanditistin
Fremdunternehmen
Investitionsbeirat
drei Personen, zwei unabhängig, eine im Vertrieb eingebunden; Mehrheitsentscheid genügt
Alleinstellungsmerkmale
Risikodiversifikation durch Anlage in mind. zwei container(nahe) Segmente. Kündigung in wirtschaftlicher Notlage des Anlegers möglich. Rund € 62 Mio. sind bereits investiert.

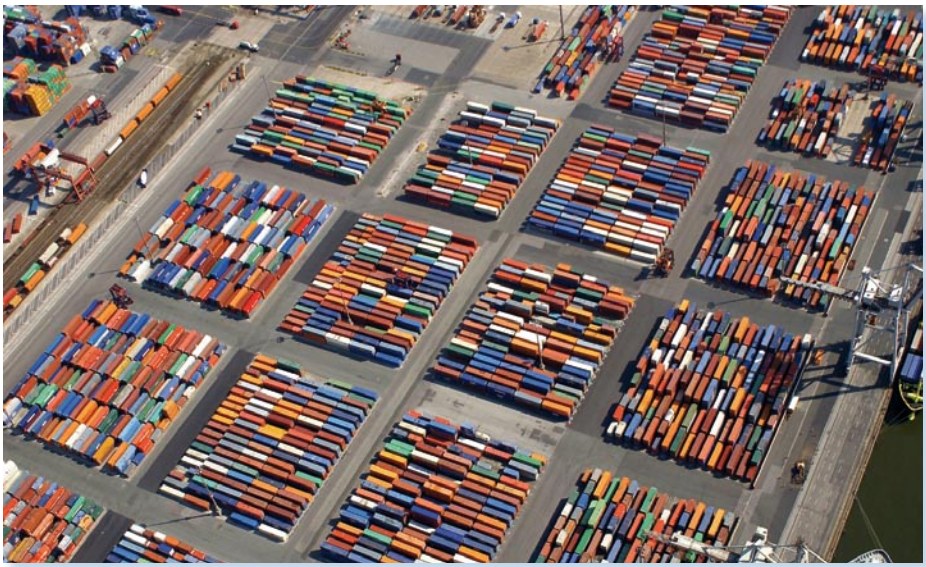
Der Initiator

Das Emissionshaus Schroeder & Co., Hamburg, wurde 2001 gegründet. Bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden insgesamt 13 Beteiligungsangebote initiiert. Das bisherige Investitionsvolumen liegt bei über € 270 Mio. Der Entscheidungsträger, Michael Schroeder, ist seit 1994 im Bereich geschlossener Fonds tätig und war für über 70 Fondskonzepte verantwortlich. Mehr als 18.000 Anleger haben sich bisher an den Fonds beteiligt. Das vorliegende Angebot ist das 14te im Bereich Container, wobei die ersten 10 als Leasingfonds konzipiert wurden. Die drei Vorgängerfonds (als KG-Lösung) sind voll investiert und haben die bisherigen Prognosen, wenn auch teils mit Zeitverzögerung, eingehalten.

Der Außenauftritt ist hanseatisch zurückhaltend und professionell.

Stärken – Sehr erfahrener Anbieter. Es liegen bereits positive Erfahrungen aus teilweise vergleichbaren Vorgängerfonds vor.

Note für Außenauftritt – B.



Der Prospekt

Mit rund 112 Seiten fällt der Prospekt durchschnittlich umfangreich aus. Sämtliche entscheidungsrelevanten Daten sind aufgeführt. Die Aufmachung ist ausgesprochen trocken und deutlich verbesserungsfähig, der Verzicht auf visuell anregende Elemente ermüdet den Leser. Diese Form der Präsentation entspricht leider den psychologisch unsinnigen Vorgaben der BaFin. Ein trocken geschriebener Prospekt wird den Anleger deutlich weniger zum tiefgehenden Lesen bewegen als ein ansprechendes und mit visuellen Anreizen versehenes Werk.

Schwächen – Deutlich verbesserungsfähiges Layout.

Die Anlageparameter

Für den Fonds sollen Containerschiffe (max. 50%), Container (max. 50%), Containerchassis (max. 20%) und Containerflachwagen (max. 30%) erworben werden. Das Marktumfeld für diese sich ergänzenden Segmente ist exzellent. Das internationale Transportgewerbe per Container weist seit Jahren ein starkes Wachstum auf. Dieses wird sich vor der weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung, speziell Asiens und Afrikas, auf absehbare Zeit in einem vergleichbaren Tempo weiterentwickeln. Ein Überangebot an den genannten Transportmitteln ist derzeit nicht gegeben. Die vier Investitionssegmente ergänzen sich perfekt. Sämtliche Güter haben eine ausgesprochen lange Lebenserwartung und sind theoretisch weltweit einsetzbar. Grundsätzlich halte ich die Idee, neben dem marktüblichen Investitionsgut Container/-Schiffe auch in Aufleger für LKW und Schiene zu investieren, für innovativ und sehr gut. Externe Partnerunternehmen sollen Investitionsmöglichkeiten für die verschiedenen Segmente finden. Für das aktive Verwalten erhält die Schroeder-Gruppe 4% der jährlichen Nettoeinnahmen der jeweiligen Objektgesellschaft, dazu kommen 2% der jeweiligen Verkaufserlöse. Dies ist eine marktgerechte Entlohnung. In den Fonds ist ein externer Investitionsausschuß eingebunden. Die Expertise der drei Berater ist eher allgemeiner Natur. Auf Grund der Anlage ist dies m.E. aber kein Negativkriterium. Für eine positive Empfehlung des Ausschusses genügt eine einfache Mehrheit, was m.E. eine Schwachstelle darstellt. Eine zwingend einvernehmliche Empfehlung wäre vorzuziehen. Die Schroeder-Firmengruppe hat dem Investitionsbeirat kürzlich ein Container-Portfolio aus dem aktuellen Eigenbestand zum Erwerb angeboten. Sämtliche relevanten wirtschaftlichen Daten wurden aufgedeckt, das Portfolio konnte vom Fonds zu marktüblichen Konditionen erworben werden. Schroeder hat hier auf einen möglichen schnellen konzerninternen Reibach verzichtet, was sehr für die Seriosität des Unternehmens spricht.

Schwächen – Investitionsausschuß kann mit einfacher Mehrheit entscheiden.

Stärken – Innovative Anlageidee vor einem sehr guten Marktumfeld. Nachvollziehbare Anlagekriterien.

Das Konzept

Der Anleger soll indirekt in die Containerbranche investieren. Konkret sollen neben Containern verschiedene Containertransporter für Wasser, Land und Schiene erworben werden, alles in gebrauchtem Zustand. Anschließend sind sie langfristig zu vermieten. Aktuell sind bereits rund €62 Mio. investiert in ein Feederschiff und zwei Containerportfolios. Sämtliche Güter wurden zu exzellenten Konditionen erworben. Die geplante Fondslaufzeit liegt bei 6 Jahren. Dafür soll der Anleger Ausschüttungen von 8% p.a. erhalten. Der Investitionskatalog ist klar definiert. Endgültige Kaufentscheidungen sind durch einen dreiköpfigen Investitionsausschuß, leider nur mit Mehrheitsbeschluß, zu billigen. Dem Ausschuß kann eine grundsätzlich gute wirtschaftliche Erfahrung attestiert werden, was für die Tätigkeit ausreichen sollte. Der Initiator wird für das aktive Handeln mit den Investitionsgütern während der Laufzeit marktüblich entlohnt. Darüber hinaus entsteht keine Gewinnbeteiligung. Der Initiator hat in der Vergangenheit nachweislich erfolgreich vergleichbare Investitionen getätigt. Eine gute Marktkenntnis und eine ausreichende Vernetzung sind durch die aktuell getätigten Einkäufe zu außergewöhnlich guten Konditionen bewiesen worden. Die Weichkosten fallen mit 11,65% (bez. auf EK, incl. Agio) niedrig aus. Vor allem die Vertriebsprovision ist mit max. 7,7% angenehm niedrig. Die Gesamtkonzeption ist konservativ. Tatsächlich existiert für den Anleger durch den hohen Investitionsgrad keinerlei Ausfallrisiko mehr. Durch die exzellenten Einkaufskonditionen besteht ein sehr hohes Mehrertragspotential. Der Initiator bietet ein Sonderkündigungsrecht für Anleger in Fällen wirtschaftlicher Not.

Schwächen – Keine erfolgsabhängige Vergütungskomponente für Initiator.

Stärken – Risikodiversifikation durch verschiedene komplementäre Anlagesegmente. Nachweislich gute Marktkenntnis. Konservative und nachvollziehbare Kalkulation. Durch einen bereits sehr hohen Investitionsgrad für den Anleger kein Anlagerisiko.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „Container Logistik Investment Fonds“ des Initiators Schroeder & Co. für ausgezeichnet. Der erlebte Außenauftritt verdient ein B. Die Fondskonzeption ist konservativ. Die Idee, sich breit diversifiziert am Containermarkt zu beteiligen, ist sehr gut. Die Fondskonzeption sollte vor dem sehr positiven Marktumfeld und den nachvollziehbaren Anlagekriterien funktionieren. In meinen Augen hat das Angebot eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1) verdient. ■