Werteanalysen
Magazin für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Sonderdruck

MPC England 2

Von **Philip Nerb**
MFC, Mitglied Mensa
in Deutschland e.V.

Investitionsobjekt
„265 Strand“, London
Gebäudeklassifizierung
Büroimmobilie „Class A“
Fertigstellung
1983, generalsaniert in 2001
Mietfläche
7.054m²
Vermietungsstand
100% an einen Mieter, Restmietlaufzeit rund 16 Jahre
Kaufpreis
GBP 70,8 Mio.
Mindestzeichnungssumme
GBP 10.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
rund 10 Jahre, erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31.12.2016
Geplante Ausschüttungen
6,5% p.a., steigend auf 7% p.a. (2015)
Gesamtinvestition
GBP 84,11 Mio.
Kommanditkapital
GBP 34,55 Mio., zzgl. 5% Agio
Fremdkapital (59%)
GBP 49,56 Mio., 10 Zinsfestschreibung, Tilgung 1% p.a. (ab 2009)
Weichkosten
15,2% (bez. auf EK), 6,4% (bez. auf GK)
Inflationsrate
2,5%
Treuhandkommanditistin
Tochtergesellschaft des Initiators
Plazierungsgarantie
MPC Real Estate GmbH
Besonderheiten
Exzellenter Standort, ansprechendes Objekt, lange Mietvertragsrestlaufzeit (16 Jahre)

Der Initiator

„Seit 1994 entwickelt, initiiert und vertreibt MPC Capital Kapitalanlagen für private Anleger. Über 112.000 Kunden, von denen viele mehrfach investieren, vertrauen MPC Capital seit ihrer Gründung. Bis Juni 2005 wurden durch MPC Capital 84 geschlossene Immobilienfonds mit einem Eigenkapital von € 1,87 Mrd. aufgelegt.“, so der Prospekt. Das vorliegende Angebot ist das zweite mit einer Immobilie in UK. Es handelt sich um einen erfahrenen Initiator, der in der Vergangenheit seine Expertise unter Beweis gestellt hat. Laut vorliegender Leistungsbilanz wurden in der Vergangenheit die Prognosen bis auf zwei Fonds stets eingehalten, teils auch überboten.

Stärken – Erfahrener Initiator mit einer breit aufgestellten Angebotspalette.

Der Prospekt

Mit 123 Seiten fällt der Prospekt durchschnittlich umfangreich aus. Die Aufmachung ist sehr ansprechend. Die Angebotsspezifika sind nachvollziehbar erläutert. Die Risikoaufklärung ist umfassend, das Vertragswerk und die Verflechtungen lückenlos skizziert.

Stärken – Angenehm zu lesender und klar strukturierter Prospekt.

Der Standort

Großbritannien ist ein hochinteressanter Makrostandort. Seit einigen Jahren ist die wirtschaftliche Entwicklung wegweisend für Europa. Durch spezielle steuerliche Anreize wurden gezielt ausländische Unternehmen zum Zuzug bewegt. Allerdings mehren sich die Anzeichen, daß sich die rasante wirtschaftliche Entwicklung abkühlen wird. Indiz hierfür ist nicht zuletzt die mehrfache Anhebung der Leitzinsen. Wie sich das auf den Büroimmobilienmarkt auswirken wird, bleibt abzuwarten. Großbritannien ist derzeit als Investitionsstandort sehr teuer. London ist grundsätzlich ein exzellenter Mesostandort. Auf Grund seiner weltweiten Bedeutung als Wirtschafts- und Finanzzentrum zählt London zu den bedeutendsten Büroimmobilienstandorten schlechthin. Laut vom Initiator zitierten Gutachten soll sich der Mietspiegel für Büroobjekte in den kommenden Jahren positiv entwickeln. Der Mikrostandort der Fondsimmobilie ist hervorragend. Direkt im Herzen Londons

gelegen – am Strand im Übergang zur Fleet Street – ist die infrastrukturelle Anbindung ausgezeichnet. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Undergroundstationen verschiedener Linien. Der Prestigewert der Lage ist sehr hoch. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das oberste Zivilgericht Englands, neben weiteren markanten und namhaften Gebäuden. Dies dürfte für die Vermietungsattraktivität speziell für Beratungskanzleien wichtig sein.
Stärken – Exzellenter Mikrostandort. Zweitgrößter Immobiliestandort Europas.

Das Objekt

Errichtet in 1983, wurde das Objekt in 2001 generalsaniert und mit einem Dachausbau erweitert. Die Gesamtmietfläche beträgt 7.054m², offenbar ohne Parkmöglichkeiten. Das technisch moderne Objekt wird als „Class A“ eingestuft. Die Innenausstattung ist hochwertig und für Mieter ausgelegt, die auf Repräsentation Wert legen. Die Raumausrichtung ist flexibel. In den einzelnen Stockwerken stehen sowohl kleinere Einzel- als auch Großraumbüros zur Verfügung.
Schwächen – Fehlende Parkmöglichkeiten.
Stärken – Sehr gute Bausubstanz. Guter Repräsentationswert.

Der Mieter

Die US-amerikanische Anwaltskanzlei Covington & Burling beschäftigt international mehr als 1.200 Angestellte. Der Jahresumsatz 2003 lag bei GBP 188 Mio. Eine Bonitätseinstufung bewertet das Unternehmen mit „gut“. Das Objekt ist mit einer Restlaufzeit von rund 16 Jahren komplett an diesen Mieter vergeben. Die Mieteinnahmen sind vorsichtig kalkuliert. Die Prognosen schließen eine 1%ige Reserve aus den Mieteinnahmen ein. Von einer vereinbarten Mietsteigerung in 2006 abgesehen wurde keine Mietsteigerung angenommen. Tatsächlich aber ist der Mietvertrag indexiert bei einer Inflationsrate von 2,5%.
Stärken – Über die geplante Fondslaufzeit gehender Mietvertrag. Prognosen gehen von gleichbleibender Miethöhe aus, damit erhöhte Gesamtsicherheit und Einnahmesteigerungspotential. Bonitätsstarker Mieter.

Das Konzept

Der Anleger soll in eine prestigeträchtige Büroimmobilie in London investieren. In 2001 generalsaniert, ist das Objekt als „Class A“ eingestuft. Der Standort ist exzellent. Die Restlaufzeit des Einzelmietvertrags liegt bei rund 16 Jahren. Bei einer geplanten Fondslaufzeit von rund 10 Jahren

soll der Anleger eine Rendite von rund 7,4% p.a. vor deutschen Steuern erwirtschaften. Auf Grund der hohen Steuerfreibeträge in Großbritannien bleibt eine Beteiligung bis GBP 75.000 steuerfrei. Insgesamt ist die Prognosesicherheit hoch. Folgende Faktoren sind als Schwächen zu werten: beim Fondsobjekt handelt es sich um eine Einzelimmobilie; aus der Beteiligung in GBP entstehen Währungsrisiken; die Fremdmittel werden erst ab 2009 getilgt. Die in den Prognosen verwendete Inflationsrate von 2,5% ist sinnvoll. Der Initiator ist am Nettoverkaufserlös beteiligt, sobald dieser 115% übersteigt. Für den Anleger ist dies eine sehr positive Konstruktion. Bei einer Beteiligung sollte ein Anleger als Direktkommanditist investieren, damit der Treuhänder bei Versammlungen nicht nach eigenem Ermessen abstimmen muß.
Schwächen – Einzelimmobilie. Fremdwährungsrisiko. Geringe Tilgung.
Stärken – Gewinnbeteiligung Initiator bei einem hohen Nettoverkaufserlös. Konservative Konzeption. Exzellentes Objekt an sehr gutem Standort. Bonitätsstarker Mieter mit langer Mietvertragsrestlaufzeit.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „England 2“ des Initiators MPC für einwandfrei. Die Prognosensicherheit ist hoch. Das Objekt ist ansprechend, der Standort gut. Das Angebot kann für einen international aufgestellten Anleger interessant sein. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „einwandfrei“ (2+) verdient. ■