

Invest-Report

UNABHÄNGIGE BEWERTUNG VON KAPITALANLAGEN

Beurteilung eines
Investitionsangebotes

14. Oktober 2010

P&R Gebrauchtcontainer-Investitions-Programm

Investitionsangebot

Anbieter:

P&R Gebrauchtcontainer Vertriebs- und Verwaltungs-GmbH, Grünwald.

Erwerbsangebot:

Investoren können gemäß dem Angebot Nr. 1058 gebrauchte 40-Fuß-High-Cube-Container erwerben. Gleichzeitig wird ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen, in dem eine Garantiemiete für 5 Jahre festgeschrieben ist.

Mindestinvestition:

Die Container werden zum Preis von je 3.515 Euro angeboten. Für Neukunden gilt eine Mindestabnahme von 3 Containern. Für Bestandskunden entfällt die Mindestabnahme. Ab dem Erwerb von 11 Containern wird ein Rabatt von 15 Euro, ab 21 Containern von 25 Euro pro Stück angeboten.

Investitionsobjekte:

Die angebotenen Container haben ein Durchschnittsalter von ca. 6,5 Jahren. Es handelt sich um gebräuchliche Seefrachtcontainer (ca. 12,2 m lang, 2,4 m breit und 2,9 m hoch), die bis zu 7-fach stapelbar sind. Internationale Zulassungen nach ISO (International Organization for Standardization), TIR (Transport International Routiers), CSC (Container Safety Convention), ADH (Australian Department of Health) und UIC (Union International de Conteneurs) liegen vor. Die Container werden im internationalen Handelsverkehr eingesetzt.

Vermietung:

Zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Investoren sind die Container bereits vermietet. P&R wählt hierzu ausschließlich renommierte internationale Container-Leasinggesellschaften (die zu den Top 20 der Branche gehören), wobei zwecks Risikostreuung stets auf eine Verteilung auf verschiedene Vertragspartner geachtet wird. Die Investoren erhalten feste Auszahlungen von P&R. Mehrerlöse oder etwaige Unterschreitungen der geplanten Ergebnisse werden von P&R ausgeglichen. P&R kann zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen auf einen Pool zurückgreifen, der sämtliche (auch auf eigene Rechnung) verwaltete Container umfasst. Übliche Risiken wie Verlust, Beschädigung, Diebstahl sind von den Mietern der Container durch entsprechende Versicherungen abgedeckt.

Mietdauer:

Der Verwaltungsvertrag hat eine Laufzeit von 5 Jahren. Anschließend wird P&R ein Angebot zum Rückkauf unterbreiten, der 30 Tage nach Ablauf des Verwaltungsvertrages erfolgt.

Ergebnisse:

Anleger erhalten während der Laufzeit des Verwaltungsvertrages eine tägliche Garantiemiete von 1,20 Euro pro Container. Bezogen auf den Kaufpreis entspricht dies jährlichen Auszahlungen von 12,46 Prozent. Die Auszahlungen erfolgen 4 mal jährlich nach dem Ende eines Quartals. Der Rückkaufswert der Container nach 5 Jahren wird im Angebot mit 2.090 Euro angegeben. Die Rendite auf das durchschnittlich gebundene Kapital beträgt demnach 5,56 Prozent p. a. vor Steuern ("IRR"-Rendite). Die (nach Verrechnung mit Werbungskosten und der Abschreibung verbleibenden) Einnahmen und der Veräußerungsgewinn gelten steuerlich als "sonstige Einkünfte". Die Besteuerung erfolgt mit dem persönlichen Steuersatz.

Sonstiges:

Da es sich um den Direkterwerb von Containern handelt, wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu genehmigender Emissionsprospekt erstellt. Wesentliche Vertragsunterlagen sind das jeweils aktuelle Kaufangebot und ein standardisierter Kauf- und Verwaltungsvertrag. Auf Wunsch können Anleger gegen eine Gebühr von 0,75 Prozent des Kaufpreises einen Einzahlungstreuhand-/Mittelverwendungskontrolleur zwischenzuschalten.

Zielgruppe:

Das Investitionsangebot eignet sich für sicherheitsorientierte Investoren, die bei einem überschaubaren Kapitalbindungszeitraum feste Rückflüsse erwarten.

Zusammenfassendes Ergebnis

Anlegern wird der Erwerb gebrauchter 40-Fuß-High-Cube-Container mit einem Durchschnittsalter von 6,5 Jahren und der gleichzeitige Abschluss eines Verwaltungsvertrages angeboten. Die Container sind bereits an verschiedene renommierte Container-Leasinggesellschaften vermietet und befinden sich im internationalen Einsatz. Die derzeitigen Marktperspektiven können unter verschiedenen Aspekten als sehr günstig bewertet werden. Anleger erhalten für 5 Jahre feste Mieterträge und auch der anschließende Rückkaufswert ist bereits bekannt. Markt- und Währungsrisiken werden von der P&R-Gruppe getragen (die im Gegenzug auch etwaige Mehrerlöse vereinbart). Zur Bedienung der Zahlungsverpflichtungen kann P&R auf einen Einnahmenpool zurückgreifen, der rund 6 Prozent des weltweiten Containerbestandes entspricht. Das Investitionsangebot eignet sich bestens für sicherheitsorientierte Anleger, die regelmäßige und fest kalkulierbare Rückflüsse benötigen.

Gesamturteil:

A+
(sehr gut)

Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachstums im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Der Anbieter:

P&R Gebrauchtcontainer Vertriebs- und Verwaltungs-GmbH
Nördliche Münchner Straße 8
82027 Grünwald
Telefon: 0 89 / 6 41 60 60
Telefax: 0 89 / 6 49 24 85
E-Mail: info@pundr.de
Internet: www.pundr.de

Wesentliche Aspekte des Investitionsangebotes im Überblick

Anbieter: P&R-Gruppe legt bereits seit 35 Jahren Container-Investitionsangebote für Privatanleger auf. Einwandfreie Abwicklung der Auszahlung der Mieten und der Rückkaufswerte lückenlos seit 1975 durch unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaften bestätigt. Bedeutende internationale Marktstellung der P&R-Gruppe.

Investition: Direkterwerb genormter Gebrauchtcontainer mit einem Durchschnittsalter von 6,5 Jahren. Container sind bereits vermietet und verfügen über die benötigten internationalen Zulassungen. Versicherungen gegen Verlust, Diebstahl, Beschädigungen etc. bestehen bereits. Kaufpreis deckt alle Verwaltungskosten ab.

Erfolgsperspektiven: Gute Mieterbonitäten. Breite Risikostreuung, da viele verschiedene Mieter der Container. Aktuell Kapazitätsengpässe und steigende Containermieten. Restriktive Kreditvergabe verstärkt Tendenz, Container zu mieten statt selbst zu erwerben (dadurch insgesamt ausgezeichnete Beschäftigungsperspektiven).

Sonstiges: Feste Rückflüsse (Mehr- und Mindererträge sowie Währungsschwankungen zu Gunsten bzw. zu Lasten von P&R). Investoren sind rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der Container. Kein geschlossener Fonds, daher auch kein entsprechender Prospekt. Steuerliche Sicherheit durch gesetzliche Anerkennung ("Lex P&R").

Mögliche Risikofaktoren: Es ist Vertrauen in P&R notwendig. Risiko eines Mietersausfalls (abgedeckt durch unterschiedliche Mieter mit jeweils guter Bonität). Theoretisches Risiko eines Ausfalls von P&R (Anleger müssten dann neuen Verwalter beauftragen und würden an Marktchancen und -risiken partizipieren).

Herausragende Erfolgsbilanz:

Die P&R Gebrauchtcontainer Vertriebs- und Verwaltungs-GmbH wurde 2004 gegründet und gehört zur P&R-Unternehmensgruppe. Diese bietet seit 1975 Container-Vermögensanlagen für Privatanleger an. Abgesehen von einigen zwischenzeitlich aufgelegten geschlossenen Fonds ist dies - wie auch beim vorliegenden Investitionsangebot - als direkter Erwerb von Containern erfolgt. Bezogen auf das platzierte Eigenkapital (rund 440 Millionen Euro) war P&R im Jahr 2009 nach einer Erhebung des Kapitalanlagemagazins "cash." Deutschlands drittgrößtes Emissionshaus für geschlossene Fonds bzw. strukturierte Direktinvestitionen. Im Containersegment ist P&R deutlicher Marktführer in Deutschland. Aktuell verwaltet P&R insgesamt rund 1,5 Millionen TEU (20-Fuß-Containereinheiten). Dies entspricht ca. 6 Prozent des weltweiten Containerbestandes. P&R ist somit global ein bedeutender Marktteilnehmer in der Containerbranche. Der Prüfbericht einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestätigt, dass die laufenden Mietauszahlungen und die Rückkäufe der vorausgegangenen Investitionsangebote in den Jahren 2008 und 2009 jeweils plangemäß abgewickelt wurden. Die Prüfungen schließen lückenlos an die regelmäßig seit 1975 durchgeführten Prüfungen an, die ebenfalls eine ordnungsgemäße Abwicklung bestätigen. P&R hat somit über einen außergewöhnlich langen Zeitraum stets die vorgesehenen Aus-

zahlungen an die Anleger geleistet. Dies ist ein bemerkenswerter Kompetenz- und Erfolgsbeleg, der sich auch in einer großen Anzahl von "Stammkunden" zeigt, die erhaltene Rückflüsse wieder bei P&R investieren. Allgemein ist P&R für eine relativ zurückhaltende externe Informationspolitik bekannt. Dem Verfasser der vorliegenden Bewertung sind das Unternehmen und das Konzept jedoch - auch aus persönlichen Analysegesprächen - langjährig gut bekannt.

Hervorragende Perspektiven für die Vermietung von Containern:

Bedingt durch logistische Vorteile (einfacheres Verladen und effizientere Nutzung der Transportkapazitäten) hat sich der Einsatz von Containern in den vergangenen rund 50 Jahren im weltweiten Warenverkehr klar gegenüber Stückguttransporten durchgesetzt. Auf Grund der Weltwirtschaftskrise ist es 2009 zu einem Rückgang im weltweiten Container-Warenverkehr gekommen. Derzeit befindet sich die Weltwirtschaft in einer Erholungsphase, so dass auch der internationale Containerverkehr wieder deutliche Zuwächse verzeichnet. Da relativ zeitnah nach Beginn der Krise eine starke Drosselung der Containerproduktion erfolgt ist, besteht im nunmehr einsetzenden Aufschwung - wie zahlreichen aktuellen Presseveröffentlichungen zu entnehmen ist - ein massiver Mangel an Containern. Schätzungen besagen, dass weltweit derzeit rund 3 Millionen Container fehlen. Dieser Nachfrageüberhang kann nicht kurzfristig aus-

geglichen werden. Insofern bestehen bis auf weiteres ausgezeichnete Beschäftigungsperspektiven für Seefrachtcontainer. Dies gilt auch für ältere Gebrauchtcontainer. Ebenfalls positiv: Durch eine restriktive Kreditvergabe der Banken besteht ein weltweiter Trend, Container zu mieten/leasen, anstatt sie zu kaufen.

Feste Ergebnisse für die Anleger:

Die Mietentnahmen der Anleger und die Rückkaufswerte sind bereits bei Angebotserstellung definiert. Damit stehen die Gesamtergebnisse bereits im Vorwege fest. Die Auszahlungen erfolgen aus dem Gesamtpool sämtlicher von P&R verwalteten Container. Hierzu zählen auch die auf eigene Rechnung gehaltenen Container. Dass P&R auch während der in den vergangenen 35 Jahren aufgetretenen Wirtschaftskrisen und Währungsverschiebungen stets die zugesagten Auszahlungen an die Investoren in der vereinbarten Form erfüllt hat, spricht für eine vorsichtige Angebotskalkulation. Das konzeptbedingt notwendige Vertrauen in P&R erscheint nach Auffassung von Invest-Report daher durchaus gerechtfertigt. Weiterer Sicherheitsaspekt: Die Investition ist durch das Eigentum an einem stark nachgefragten Sachwert unterlegt (für den bei einem Ausfall von P&R lediglich ein neuer Verwalter eingesetzt werden müsste). Chancen auf ein Übertreffen der angegebenen Rückflüsse bestehen nicht. Im Gegenzug bietet das Angebot allerdings eine sehr hohe Einnahmesicherheit.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de

Internet: www.invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.