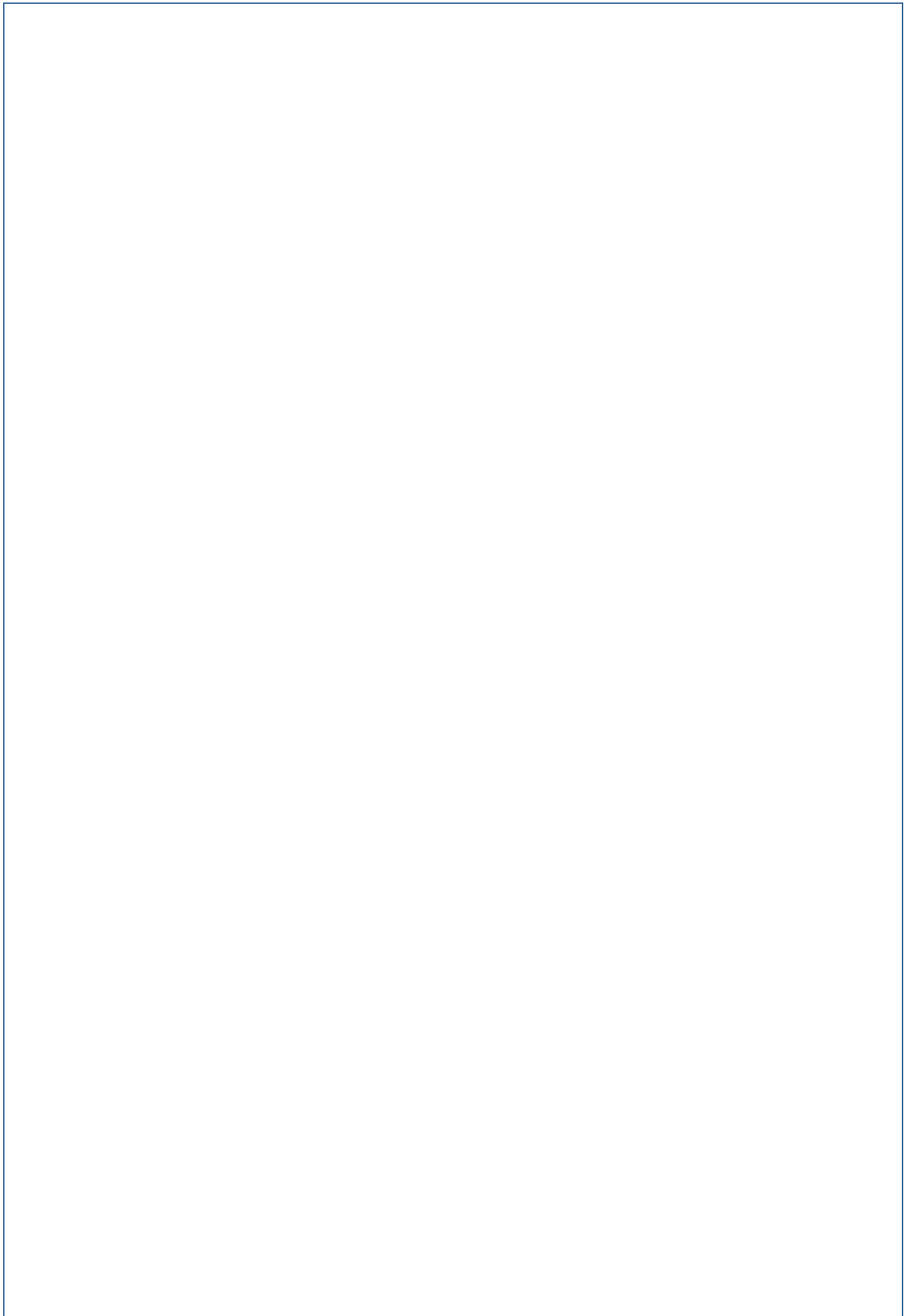


ASSET RESEARCH

Deutsche Capital Management AG
(„DCM“)
"DCM Containerfonds Madeira 3"

- FondsPortrait



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Allgemeine Hinweise	4
Emissionshaus	5
Kurzbeschreibung der zentralen Partner	6
Fondsgesellschaft und Geschäftsführung	6
seconvest serviços e consultoria Lda & Comandita („seconvest“)	6
Apureni Lda. (“Apureni“)	6
Containermanager	6
Grundlagen des DCM „Containerfonds 3“	7
Investitionsfokus	7
Vermietung	8
Mindestbeteiligung / Planlaufzeit	8
Mittelverwendungskontrolle	8
Haftung der Anleger	9
Investition und Finanzierung	9
Eigenkapitalvorfinanzierung	9
Platzierungsgarantie	9
Langfristfinanzierung	9
Fondsnebenkosten	10
Ertragsplanung	11
Anschlussvermietung	11
Verkaufsplanung	11
Marktumfeld	12
Anlegerprognose	13
Fazit	14

Allgemeine Hinweise

In den Analysen von FondsMedia werden Informationen des Beteiligungsprospektes genutzt. Im Mittelpunkt dieser Untersuchung steht der Beteiligungsprospekt mit Stand 19. Januar 2009. Sofern sinnvoll, werden weiterhin externe Gutachten o.ä. herangezogen. 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 Laufzeit geteilt. Der Vermögenszuwachs ist im Gegensatz zur Methode des internen Zinsfußes mit den Ergebnissen anderer Anlageklassen problemlos vergleichbar.

Hamburg, im Februar 2009

Emissionshaus

Die Deutsche Capital Management AG (DCM AG) ist seit 1986 am Markt geschlossener Fonds aktiv und damit ein erfahrenes Emissionshaus. Die Geschäftsfelder der DCM AG fokussieren sich auf in- und ausländische Immobilien sowie geschlossene Fonds mit Fokus auf Transportcontainer, Flugzeuge und Neue Energien. Das realisierte Investitionsvolumen liegt bei insgesamt rd. EUR 4 Mrd. Die DCM AG betreut insgesamt ca. 85.000 Beteiligungen.

Die ersten zwei Containerfonds der DCM AG wurde im Jahr 2006 emittiert. Die Gesamtinvestition der beiden Fondsgesellschaften beläuft sich auf insgesamt ca. EUR 130 Mio. Aufgrund der kurzen Fondslaufzeiten liegen noch keine langfristigen wirtschaftlichen Ergebnisse für Analysezwecke vor. Lt. Prospektherausgeber des DCM „Containerfonds 3“ wurden die geplanten Auszahlungen bisher vollständig realisiert.

Im Jahr 1999 ging die im Jahr 1986 gegründete Deinböck KG in die DCM Deinböck Capital Management AG auf. Ab dem Jahr 2000 wurde die zuvor inhabergeführte DCM AG in ein managementgeführtes Unternehmen umstrukturiert. Das neue Management ist ab dem „Renditefonds 13“ für die Fondskonzeption verantwortlich. Im Jahr 2003 fand dann die Umfirmierung zur heutigen DCM Deutsche Capital Management AG statt.

Gemessen am Investitionsvolumen bildet das Anlagesegment Immobilien einen Portfolio-Anteil an den laufenden Fondsgesellschaften von ca. 88% ab (Stand 31.12.2007). Die Einnahmen für das Gesamtportfolio wurden mit rund 89% wie geplant und damit relativ stabil realisiert. Die Immobilienfonds mit Emission ab dem Jahr 2000 (Managementwechsel) liegen bei 98,0% Zielerreichung praktisch auf Niveau der Ursprungserwartungen. Hinsichtlich der geplanten Tilgungen liegen sowohl das Gesamtportfolio wie auch die modernen Immobilienfonds erkennbar oberhalb der Ursprungserwartungen. Das Gesamtportfolio verzeichnet mit rd. 84% der Ursprungserwartungen einen relativ stabilen Cash Flow auf Anlegerebene, während die modernen Immobilienfonds der DCM AG die Ursprungserwartungen mit ca. 102% Zielerreichung übererfüllen konnten.

Im Endergebnis ist der DCM AG eine solide Performance für das laufende Immobilienportfolio zu bescheinigen. Der realisierte Return on Equity aus Tilgungen, Auszahlungen und Liquiditätsreserven von ca. 7,5% p.a. für das Gesamtportfolio bzw. 8,1% p.a. für die modernen Immobilienfonds entspricht den typischen Erwartungen an deutsche Immobilienfonds.

Kurzbeschreibung der zentralen Partner

Fondsgesellschaft und Geschäftsführung

Die Fondsgesellschaft des DCM „Containerfonds 3“ in der Rechtsform einer portugiesischen Lda & Comandita hat ihren Sitz in Funchal, Madeira und entspricht ihrem Rechtstyp nach einer deutschen GmbH & Co. KG. Konzeptgemäß ergeben sich aus dem Sitz der Fondsgesellschaft auf Madeira nennenswerte steuerliche Effekte, da Unternehmensgewinne anfänglich mit einem Steuersatz von Null und ab 2011 nur marginal besteuert werden.

Die Geschäftsführung des DCM „Containerfonds 3“ wird durch Herrn Ricardo Dumont dos Santos und Frau Janine Lynch übernommen. Herr dos Santos ist bereits für die DCM Containerfonds 1 und 2 geschäftsführend tätig.

seconvest serviços e consultoria Lda & Comandita („seconvest“)

seconvest verfügt über langjährige Erfahrung im internationalen Bankgeschäft und hat lt. Prospektherausgeber in dieser Zeit das Containergeschäft in allen seinen Facetten kennen gelernt. Seconvest hat sowohl strukturierte Finanzierungen im Containerbereich für Fonds, als auch Containereinkäufe für verschiedene Containerfonds, u.a. die DCM Containerfonds, begleitet und umgesetzt. Die seconvest hat dem DCM „Containerfonds 3“ ein vermietetes Containerportfolio vermittelt. Das Unternehmen wird die Fondsgeschäftsführung bei der Erstellung der vollständigen Dokumentation der Transaktionen unterstützen.

Apureni Lda. („Apureni“)

Die Apureni mit Sitz auf Madeira hat bereits die ersten zwei DCM „Containerfonds“ in der Phase der Strukturierung und der Umsetzung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen begleitet. Apureni wird die Fondsverwaltung vor Ort übernehmen. Im Mittelpunkt stehen hier die Koordination der Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung auf Madeira, was auch die laufende Buchführung einschließt. Im Rahmen der deutschen Anlegerverwaltung wird die Apureni durch die DCM AG unterstützt, konkret durch die DCM Service GmbH.

Containermanager

Für den DCM „Containerfonds 3“ wurden 27.480 Standardcontainer der Dong Fang International Investment Ltd. („Dong Fang“) angekauft. Für die überwiegend aus dem Eigenbestand von Dong Fang stammenden Container hat das Unternehmen das Containermanagement übernommen. Die Serviceleistungen von Dong Fang konzentrieren sich auf das Long Term Lease-Geschäft (Langfristvermietung) und den Mietkauf für 20-Fuß-, 40-Fuß-, 45-Fuß- und 45-Fuß-High-Cube-Standardcontainer.

Dong Fang wurde 1997 gegründet gehört zum staatlichen Schifffahrtskonzern China Shipping Group, die unter anderem mit China Shipping Container Lines (CSCL) die weltweit achtgrößte Linienreederei betreibt. Lt. Prospektherausgeber betreut Dong Fang ein Containerportfolio von ca. 368.000 TEU.

Hinsichtlich des betreuten Containervolumens liegt Dong Fang als Containerleasinggesellschaft weltweit auf Platz 11 (Quelle: Containerisation International, Market Analysis, Container Leasing Market 2008 (Stand Mitte 2008)).

Ein weiterer Partner mit nachrangiger Bedeutung ist die Containermanager Container Leasing Ltd. („Container Leasing“). Das Unternehmen hat 28 Container (45-Fuß-High-Cube-Palletwide-Container) an den DCM „Containerfonds 3“ veräußert. Container Leasing hat die Container als Hauptmieter zurückgemietet („Head-Lease“) und vermietet die Container an Dritte weiter (Sub-Lease).

Grundlagen des DCM „Containerfonds 3“

Investitionsfokus

Für den DCM „Containerfonds 3“ wurde ein Portfolio von insgesamt 27.508 Standardcontainern mit einem Kaufpreis von insgesamt rd. US\$ 75,7 Mio. inkl. Anschaffungsnebenkosten erworben. Das Transportcontainerportfolio des DCM „Containerfonds 3“ beinhaltet 10.663 Zwanzig-Fuß-Container, 6.594 Vierzig-Fuß-Container, 9.723 Vierzig-Fuß-High-Cube-Container, 500 Fünfundvierzig-Fuß-High-Cube-Container und 28 Fünfundvierzig-Fuß-High-Cube-Palletwide-Container. CA. ein Drittel der Container sind jünger als ein Jahr. Das Durchschnittsalter aller Container beträgt ca. 1,5 Jahre. Kein Container ist älter als 2,5 Jahre.

Im Vergleich zu einem Blind Pool leiten sich aus dem bereits erfolgten Ankauf erhebliche Vorteile ab. Zunächst entfällt der Zeitraum für potenzielle Anschaffungen, weiterhin erzielt die Fondsgesellschaft bereits ab Anfang 2009 feststehende Mieterlöse. Beide Faktoren in Kombination führen zu einer deutlich begünstigten Rentabilität der Investition auf Anlegerebene.

Die Anschaffungskosten belaufen sich inkl. Anschaffungsnebenkosten auf durchschnittlich US\$ 1.939 pro CEU (Kosten und Erlöse von Standardcontainern stehen in einem international anerkannten Verhältnis zueinander. Ein 20 Fuß Container (TEU) entspricht 1 CEU, ein 40 Fuß Container 1,6 CEU, ein 40 Fuß High Cube 1,7 CEU und ein 45 Fuß High Cube Container entspricht 2,48 CEU).

Im vierten Quartal 2008 lagen der Neubaupreis für Zwanzig-Fuß-Container bei ca. US\$ 2.000 (exkl. Anschaffungsnebenkosten, Quelle: TAL International Group, Inc. Q3 2008 Earnings Call Transcript, 6. November 2008). Der durchschnittliche Einstandspreis für den DCM „Containerfonds 3“ liegt ohne Anschaffungsnebenkosten bei US\$ 1.865. Die für die Vermittlung des Containerportfolios anfallenden Anschaffungsnebenkosten belaufen sich auf 4% der Einstandspreise. Im Vergleich zu den Marktpreisen im vierten Quartal 2008 wurde das Containerportfolio des DCM „Containerfonds 3“ demzufolge preisgünstig angekauft.

Vermietung

Das Containerportfolio des DCM „Containerfonds 3“ ist auf Basis langfristiger Mietverträge (Long Term Lease) vollständig vermietet. Alle Container sind gegen die marktüblichen Risiken wie eventuelle Beschädigung, Verlust, Zerstörung, Diebstahl etc. versichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt knapp vier Jahre. Für einen sehr geringen Portfolio-Anteil von 0,7% bzw. 200 Container laufen die Mietverträge Ende 2009 aus. Weitere Anschlussvermietungen sind frühestens im Jahr 2011 erforderlich.

Die Containermietverträge regeln insbesondere folgende Punkte:

- Mietvertragslaufzeit, die Höhe der Tagesmiete,
- Kündigungsfristen und Verlängerungsoptionen,
- Festlegung der Rücklieferungsdepots am Ende der Mietlaufzeit einschließlich der je Depot erlaubten Rücklieferungshöhe,
- Verpflichtung zur Versicherung des Beschädigungs-, Reparatur- und Verlustrisikos der Container sowie Verpflichtung zur Rückgabe der Container am Ende der Laufzeit in einen vertragsgemäß einwandfreien Zustand.

Das Mieter-Portfolio setzt sich aus 14 Reedereien zusammen, drei Viertel der Container sind an große Linienreedereien wie CMA CGM, Evergreen, CSCL, Yang Ming und CSAV vermietet. Demzufolge ist eine nennenswerte Mieterdiversifikation zu verzeichnen.

Der durchschnittliche Mieteranteil liegt bei 7,1%, der höchste Anteil eines Ankermieters beläuft sich auf 18,0% (Yang Ming). Lt. Prospektherausgeber entfallen ca. 75% der Vermietungen auf Reedereien, die von der anerkannten Ratingagentur Dynamar mit der Note 2,56 bewertet werden (Skala von 1 (sehr gut) bis 10 (maximal negativ)).

Demzufolge handelt es sich mit den Hauptmietern des DCM „Containerfonds 3“ um bonitätsstarke Großreedereien.

Mindestbeteiligung / Planlaufzeit

Die Mindestbeteiligung für den DCM „Containerfonds 3“ beträgt EUR 10.000 zzgl. 3% Agio. Das geplante Kommanditkapital beträgt insgesamt EUR 23,5 Mio. Die Zeichnungsfrist endet spätestens am 31.12.2009. Die Fondsgesellschaft des DCM „Containerfonds 3“ ist auf unbegrenzte Zeit begründet. Der Verkauf des Containerportfolios wird zum 31.12.2015 geplant. Die geplante Laufzeit beläuft sich demnach auf ca. sieben Jahre.

Mittelverwendungskontrolle

Für eine vertragskonforme Mittelverwendung ist eine unabhängige Steuerberatungsgesellschaft als Mittelverwendungskontrolleur in das Fondskonzept eingebunden.

Haftung der Anleger

Die Haftsumme der Kommanditisten beträgt 1% der gezeichneten Pflichteinlage. Sollte die erbrachte Haftsumme durch Entnahmen (Auszahlungen), denen keine entsprechenden Gewinnanteile gegenüberstehen, zurück gewährt werden, so lebt die Haftung in Höhe der Einlagenrückgewähr, höchstens bis zur ursprünglichen Höhe der Hafteinlage wieder auf. Eine Nachschussverpflichtung besteht nicht.

Anleger, die während der Beteiligungsdauer in die Stellung eines Direktkommanditisten wechseln, haften ab dem Zeitpunkt ihrer Eintragung im portugiesischen Handelsregister gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1% der Kommanditeinlage).

Anleger, die sich als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht unmittelbar. Allerdings sind die Treugeber nach dem Treuhandvertrag verpflichtet, den Treuhandkommanditisten hinsichtlich einer etwaigen Haftung aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung freizustellen.

Investition und Finanzierung

Eigenkapitalvorfinanzierung

Der Erwerb des Transportcontainerportfolios wurde durch die Fondsgesellschaft vollständig finanziert. Das für den Containererwerb notwendige Eigenkapital wurde durch die DVB Bank America N.V am 18.12.2009 mittels eines Darlehens in Höhe von umgerechnet rd. EUR 19,43 Mio. (US\$ 26,23 Mio., prospektierter Kurs 1 EUR = 1,35 US\$) vorfinanziert. Die Eigenkapitalvorfinanzierung hat eine Laufzeit bis Ende Juli 2009, wobei 50% der finanziellen Mittel Ende April 2009 getilgt werden. Der variable Zinssatz beläuft sich derzeit auf 6,0% p.a.

Platzierungsgarantie

Die Eigenkapitalvorfinanzierung ist durch eine Platzierungsgarantie der DCM AG besichert. Die DCM AG garantiert der Fondsgesellschaft des DCM „Containerfonds 3“, dass zum 31.07.2009 ausreichend Kommanditkapital zur Verfügung steht, um das Eigenkapitalvorfinanzierungsdarlehen vollständig zurückzuzahlen und die von der Fondsgesellschaft gegenüber verschiedenen Dienstleistern geschuldeten Vergütungen bedienen zu können. Weiterhin garantiert die DCM AG der Fondsgesellschaft finanzielle Mittel, die eine Tilgung in Höhe von 50% bezogen auf die Eigenkapitalvorfinanzierung zum 30. April 2009 sicherstellen.

Langfristfinanzierung

Die DVB Bank America N.V hat der Fondsgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von umgerechnet rd. EUR 37,27 Mio. bzw. US\$ 50,31 Mio. (prospektierter Kurs 1 EUR = 1,35 US\$) zur Verfügung gestellt. Die Darlehenslaufzeit beläuft sich auf sieben Jahre. Der Fremdmittelanteil beläuft sich auf ca. 61,3% der Gesamtinvestition.

Die jährlichen Tilgungen belaufen sich auf ca. 10% der ursprünglichen Fremdmittel (inkl. geplanter Sondertilgungen). Die Prospektplanung sieht eine Resttilgung bei Verkauf des Containerportfolios im Jahr 2015 in Höhe von ca. 30% der ursprünglichen Fremdmittel vor. Andernfalls wäre eine Anschlussfinanzierung erforderlich.

Die von der Fondsgesellschaft zu zahlenden Zinsen setzen sich aus dem Einstandszinssatz, der fest vereinbarten Marge der Bank sowie den von der Bank weiterbelasteten marktabhängigen „Funding-Kosten“ zusammen. Der Einstandszinssatz wurde durch Swap-Geschäfte über die gesamte Darlehenslaufzeit in Höhe von 2,16% p.a. abgesichert. In der Fondskalkulation wird mit einem Zinssatz von insgesamt 5,70% p.a. kalkuliert.

Im Falle etwaiger höherer Funding-Kosten werden diese von der Bank vereinbarungsgemäß maximal bis zu einer Höhe weiterbelastet, die einen Zinssatz von insgesamt 5,90% p.a. ergeben. Lt. Sensitivitätsanalyse hätte diese leichte Zinserhöhung bei ansonsten unveränderten Annahmen keine nennenswerte Auswirkung auf die Anlegerprognose.

De facto wurden nennenswerte Zinsänderungsrisiken über die geplante Fondslaufzeit bzw. vereinbarte Darlehenslaufzeit ausgeschlossen.

Fondsnebenkosten

Die anfänglichen Fondsnebenkosten ergeben sich aus den Positionen Eigenkapitalvermittlung (inkl. 3% Agio), Marketingkosten, Platzierungsgarantie, Fremdkapitalvermittlung und Konzeption. Hinzu kommen die Positionen „Nebenkosten des Erwerbs“ mit Ausnahme der Bankgebühren. Die Bankgebühren für die Eigenkapitalvorfinanzierung und Langfristfinanzierung fallen im Rahmen des Erwerbs des Containerportfolios an und sind den Anschaffungsnebenkosten zuzurechnen. Weiterhin ist die geplante Liquiditätsreserve in Höhe von 0,1% des Kommanditkapitals nicht den Fondsnebenkosten zuzuordnen.

In Summe ergeben sich anfängliche Fondsnebenkosten in Höhe von umgerechnet rd. EUR 4,4 Mio. bzw. 18,7% bezogen auf das prospektierte Kommanditkapital. Es handelt sich um eine marktübliche Fondsnebenkostenquote.

Die laufenden Fondsnebenkosten ergeben sich aus den Positionen Rechtsberatungskosten, Steuerberatungskosten, Treuhandgebühr, Fondsverwaltung und der Managementvergütung. Hieraus ergeben sich durchschnittliche laufende Fondsnebenkosten in Höhe von 0,7% p.a. bezogen auf das geplante Kommanditkapital. Es handelt sich um eine moderate laufende Fondsnebenkostenquote.

Ertragsplanung

Anschlussvermietung

Die Mieteinnahmen für das Containerportfolio des DCM „Containerfonds 3“ entsprechen einer durchschnittlichen Netto-Mieteinnahme von 13,06% p.a. (USD 0,694/CEU pro Tag) bezogen auf den Kaufpreis der Container nach Abzug der Versicherungskosten sowie der Aufwendungen für das Containermanagement (3% der Bruttomieteinnahmen).

Für Anschlussvermietungen nach Auslaufen der bestehenden Mietverträge wurde unterstellt, dass eine um 10% reduzierte Mieteinnahme, bezogen auf die jeweilige ursprüngliche Vertragsmiete, erzielt wird. Die kalkulierten Erlöse liegen bei ca. US\$ 0,643/CEU pro Tag.

Die Leasingraten im Long Term Lease lagen im zehnjährigen Zeitraum 1999 bis 2008 bei durchschnittlich ca. US\$ 0,71/CEU pro Tag. Im schwachen Zeitraum 2002/2003 beliefen sich die Long Term Leasingraten auf US\$ 0,6/CEU pro Tag (Quelle: Containerisation International, a.a.O., 2008, Marktmieten für das Jahr 2008 = Prognose). Die Erlösplanung für den DCM „Containerfonds 3“ erweist sich damit als konservativ.

Im Zeitraum 1997 bis 2007 wurden bei kurzfristigen Vermietungen (Master Lease) gegenüber den Long Term Lease um durchschnittlich 54,3% höhere Erlöse erzielt (Quelle: Containerisation International, a.a.O., 2008). Die Fondskonzeption zum DCM „Containerfonds 3“ lässt diese Erlöspotenziale außen vor, wodurch indirekt etwaige Ausfallzeiten in der Gesamtertragsprognose kompensiert werden.

Die Leasingerlöse werden nahezu vollständig im US\$ realisiert. Die Fondskalkulation basiert auf einem durchgängigen Wechselkurs von 1 EUR = 1,35 US\$. Aus einer Sensitivitätsanalyse, die einen konstanten Wechselkurs von 1 EUR = 1,49 US\$ ansetzt, ergibt sich bei ansonsten unveränderten Annahmen ein prognostizierter Vermögenszuwachs auf Anlegerebene in Höhe von ca. 3,5% p.a. nach Steuern.

Verkaufsplanung

Die Prognoserechnung zum DCM „Containerfonds 3“ sieht eine Veräußerung der Container zum 31.12.2015 vor. Die Verkaufspreise werden auf Basis des Container Resale Market Reports 2008 von Harrison Consulting mit durchschnittlich US\$ 1.160,- je CEU angesetzt. Die Container sind zum geplanten Verkaufszeitpunkt im Durchschnitt ca. 8,5 Jahre alt. Der kalkulierte Verkaufspreis entspricht ca. 60% der Einstandspreise inkl. Anschaffungsnebenkosten. Sofern Kaufoptionen vereinbart wurden, bei deren Ausübung ein geringerer Veräußerungserlös als der ermittelte Restwert erzielt wird, wurde mit dem niedrigeren Wert gerechnet.

Nach Informationen von Containerisation International lag der Gebrauchtprice eines Standardcontainers (CEU bzw. TEU) nach 12 bis 13 Einsatzjahren im Zeitraum 2000 bis 2008 bei durchschnittlich 44,7% des Neupreises. Hieraus leitet sich ein jährlicher Werteverzehr von durchschnittlich 4,6% ab. Bezogen auf den DCM „Containerfonds 3“ sind die Standardcontainer zum geplanten Verkaufszeitpunkt durchschnittlich ca. 8,5 Jahre alt. Der kalkulatorische Werteverzehr beträgt 39,2%. Der kalkulierte Restwert von 60% ist damit als marktkonform zu beurteilen.

Der Durchschnittspreis belief sich im Zeitraum 2000 bis 2008 auf US\$ 783/CEU. Geht man szenarisch davon aus, dass die Fondsgesellschaft des DCM „Containerfonds 3“ die im Vergleich zu den Marktpreisen jüngeren Containern zu diesem Marktdurchschnittspreis verkauft, würden die Anleger bei ansonsten unveränderten Annahmen ein Vermögenszuwachs von insgesamt ca. 4% der Nominaleinlage erzielen. Dieses Szenario setzt einen Preisabschlag gegenüber dem kalkulierten Verkaufspreis von –32,5% voraus. Die Verkaufsplanung des DCM „Containerfonds 3“ erscheint damit ausreichend konservativ, um auch bei niedrigen Verkaufspreisen einen Vermögenserhalt auf Anlegerebene sicherzustellen.

Marktumfeld

Im Zehnjahreszeitraum 1999 bis Ende 2008 hat die Containerschiffahrt ein Umschlagswachstum von durchschnittlich ca. 10,6% p.a. verzeichnet. Die Angaben zum Umschlagswachstum beziehen sich auf das Total Port Handling und beziehen den Feederverkehr und Leercontainerpositionierungen mit ein (Quellen: Drewry Shipping Consultants Ltd., The Drewry Annual Container Market Review and Forecast 2004/05, September 2004 (1998 bis 2003), Institut für Seeverkehrswirtschaft und –logistik (ISL, 2004), Clarkson Research Service Limited, Container Intelligence Monthly, Oktober 2008).

In den vergangenen zehn Jahren ist das Umschlagswachstum lediglich im Jahr 2001 mit 5,0% und 2008 mit 6,1% unter die Zehnprozentmarke gefallen. Alle anderen Marktjahre verzeichnen deutlich zweistellige Zuwachsraten.

Das dynamische Wachstum auf der Umschlagsseite wurde – ausgelöst von der weltweiten Finanzkrise und deren Auswirkungen auf die Konjunktur der Weltwirtschaft – im dritten Quartal 2008 deutlich verlangsamt. Für die Containerschiffahrt wird im Jahr 2009 ein deutlich verringertes Umschlagswachstum von 3% bis 4% erwartet (Quelle: Institut für Seeverkehrswirtschaft und -logistik in: Fondszeitung, 20. November 2008). Aufgrund der sehr positiven Marktentwicklungen in den letzten Jahren wurden im erheblichen Umfang neue Containerschiffe geordert. Derzeit befinden sich ca. 4.717 Containerschiffe mit einer Stellplatzkapazität von insgesamt ca. 12,1 Mio. Zwanzig-Fuß-Containern (TEU) in Fahrt. Das internationale Orderbuch weist aktuell 1.200 Neubestellungen mit einer Transportkapazität von 6,1 Mio. TEU aus (Quelle: Clarkson Research Service Limited, Container Intelligence Monthly, Januar 2009).

Der Anteil der Containerleasingunternehmen am gesamten weltweiten Bestand an Seecontainern lag Mitte 2008 bei 41,3%. Der Containerbestand der Containerleasingunternehmen hat sich dabei im Zeitraum Mitte 2002 bis Mitte 2008 im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 6,9% p.a. erhöht (Quelle: Containerisation International, a.a.O., 2008).

Für den Einsatz eines Containerschiffes werden pro Stellplatz (TEU) rechnerisch 1,9 Container benötigt Hintergrund hierfür ist, dass beladene Container in der Regel für den Hinterlandverkehr als Ladeinheit zunächst entfallen und für zusätzliche Ladungen entsprechende Leercontainer eingesetzt werden. Aus den Schiffsbestellungen und der Ratio von 1,9 benötigten Containern pro Stellplatz ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen Containern bis Ende 2012 in Höhe von insgesamt ca. 11,7 Mio. TEU. Dieses Volumen entspricht ca. 44,3% des weltweiten Seecontainerbestandes mit Stand Mitte 2008 in Höhe von rd. 26,4 Mio. TEU (ebenda).

Die durchschnittliche Lebensdauer von Containern liegt im Regelfall bei 13 bis 14 Einsatzjahren. Unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfes für ältere Einheiten prognostizieren Experten für den Zeitraum 2009 bis 2012 einen Zusatzbedarf von durchschnittlich ca. 11,8% p.a. Davon entfallen auf den Ersatzbedarf für Altcontainer im Schnitt ca. 4,1% p.a. (umgerechnet in TEU, Quelle: Containerisation International, a.a.O., 2008).

Für einen Containerfonds stellt das Flottenwachstum in Verbund mit dem Ersatzbedarf die Marktnachfrage dar. Für die mittlere Zukunft ist ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Standardcontainern zu konstatieren.

Anlegerprognose

Während der Vermietungsphase im Zeitraum 2009 bis 2015 sollen Anleger des DCM „Containerfonds 3“ Auszahlungen von 7,25% p.a. bezogen auf die Nominaleinlage erhalten (2009 zeitanteilig). Die Auszahlungen finden vierteljährlich statt, prognosegemäß erstmals zum 30.09.2009.

Aus dem Verkauf des Containerportfolios soll eine Schlussauszahlung in Höhe von 100,27% der Nominaleinlage realisiert werden.

Der geplante Vermögenszuwachs nach Steuern für Anleger des DCM „Containerfonds 3“ beläuft sich auf 5,3% p.a. bezogen auf die Nominaleinlage.

Fazit

Bei der DCM AG handelt es sich um ein erfahrenes Emissionshaus. Anleger bauen hier auf einen verlässlichen Partner. Die Einbindung eines asiatischen Containermanagers stellt im Markt geschlossener Containerfonds Neuland dar. Dong Fang zählt gleichwohl zu den weltweit bekannten Leasingunternehmen.

Der DCM „Containerfonds 3“ zeichnet sich im hohen Maße durch den bereits erfolgten Ankauf eines großvolumigen Containerportfolios aus. Es handelt sich um moderne und marktgängige Standardcontainer. Die Fondsgesellschaft erzielt bereits seit Januar 2009 Erlöse. Die Anschaffungskosten für das Containerportfolio fallen im Vergleich zu Marktpreisen günstig aus. Die anfänglichen Fondsnebenkosten fallen marktüblich aus, die laufenden Fondsnebenkosten sind als moderat zu beurteilen.

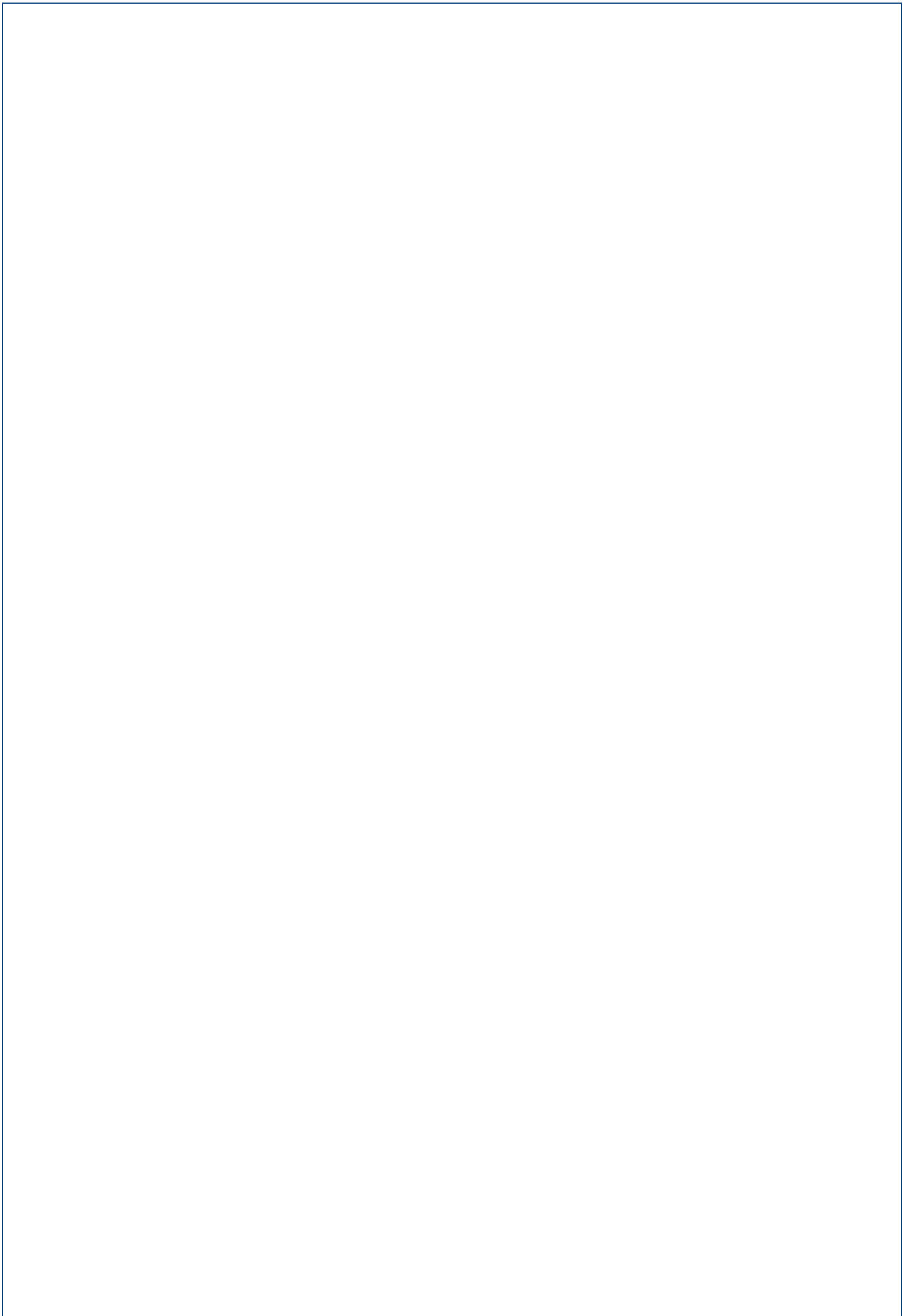
Das Mieterportfolio des DCM „Containerfonds 3“ setzt sich aus 14 Reedereien zusammen. Ca. 75% der Container sind an Großreedereien vermietet, denen unabhängige Ratingagenturen eine hohe Bonität bescheinigen. Die Restlaufzeit der Leasingverträge von ca. vier Jahren deckt gut die Hälfte der geplanten Laufzeit von insgesamt sieben Jahren ab.

Ein weiterer großer Pluspunkt für den DCM „Containerfonds 3“ ist in der vollständig abgesicherten Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen. Hinzu kommt die Zinsfestschreibung über die gesamte Planungsperiode. Die kalkulierten Anschlussleasingraten liegen auf Niveau der niedrigsten Marktraten innerhalb der letzten zehn Jahre und wurden damit äußerst konservativ angesetzt. Mehrerlöse aus kurzfristigen Vermietungen werden nicht einkalkuliert und stellen damit ein nennenswertes Chancenpotenzial dar.

Einen Vermögenserhalt würden die Anleger des DCM "Containerfonds 3" auch dann noch realisieren, wenn zum geplanten Verkaufszeit die dann ca. 8,5 Jahre alten Container lediglich zum Durchschnittspreis des Zeitraumes 2000 bis 2008 für zwölf Jahre alte Container verkauft werden würden. Es erscheint allerdings unwahrscheinlich, die Standardcontainer ohne Not zu Niedrigpreisen verkaufen zu wollen.

Der Bedarf an zusätzlichen Containern liegt im Millionenbereich und ist damit extrem hoch. Aufgrund der Liquiditätsengpässe dürfte Leasing als Finanzierungsform für internationale Linienreedereien an Stellenwert gewinnen. Das Markttiming des DCM „Containerfonds 3“ ist insofern besonders günstig.

Der DCM „Containerfonds 3“ ist ein qualitativ weit überdurchschnittliches Beteiligungsangebot mit günstigen Einstandspreisen, diversen Sicherheitsmerkmalen und soliden Planungsgrundlagen. Anleger, die einen Teil ihres Vermögens in den fungiblen Sachwert Standardcontainer beimischen wollen, finden mit dem DCM „Containerfonds 3“ eine seriöse Beteiligungs-offerte mit diversen Alleinstellungsmerkmalen.





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