



Ordentliche Hauptversammlung der MPC Capital AG

11. April 2019, Handwerkskammer Hamburg

Ausführungen Ulf Holländer

Vorstandsvorsitzender der MPC Capital AG

Es gilt das gesprochene Wort

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

ich freue mich, Sie im Namen des Vorstands zur diesjährigen Hauptversammlung der MPC Capital AG in Hamburg begrüßen zu dürfen.

2018 war ein Jahr, das sowohl wirtschaftlich als auch politisch einige Überraschungen zu bieten hatte: Die unendliche Geschichte vom BREXIT, schwelende Handelskonflikte und aufkommende Unsicherheiten über die globale wirtschaftliche Entwicklung bescherten den Unternehmen und den Finanzmärkten turbulente Zeiten. Der DOW JONES verlor 5,6 Prozent, der DAX sogar über 18 – es war das erste Verlustjahr des deutschen Leitindex seit 2011. Noch schlimmer traf es die kleineren Werte: Der SDAX gab um fast 22 Prozent nach.

Auch wir haben nach einer Serie von sehr erfreulichen Geschäftsjahren in 2018 Licht und Schatten gesehen. Es ist uns auf der einen Seite gelungen, unsere Shipping-Aktivitäten in einem schwierigen Umfeld weiter auszubauen. Wir haben eine Reihe von Projekten im holländischen Immobilienmarkt erfolgreich realisiert und unsere Plattform für erneuerbare Energien in der Karibik verbreitert. Mit all diesen Aktivitäten konnten wir rund EUR 800 Mio. an neuen Assets anbinden und somit unserer Wachstumsstrategie im institutionellen Bereich kräftigen Nachschub verleihen.

Auf der anderen Seite haben uns verzögerte Transaktionen und die Neubewertung von Projekteintrittswahrscheinlichkeiten dazu veranlasst, unsere Ziele für 2018 zu korrigieren. Unser Aktienkurs hat entsprechend deutlich hierauf reagiert. Im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses haben wir uns zudem dazu entschlossen, eine noch aus dem Jahr 2009 stammende Beteiligung aus dem früheren Retail-Geschäft vollständig wertüberichtig – inklusive damit in Verbindung stehender Forderungen. Die Qualität unserer Bilanz hat sich allerdings mit der Herausnahme dieser Beteiligung

noch einmal spürbar verbessert. Unsere Bilanz ist nun nahezu vollständig von Risiken aus dem früheren Retail-Geschäft befreit.

Die Finanzanlagen umfassen heute fast ausschließlich Co-Investments aus unserem Geschäft mit institutionellen Kunden, aus denen wir auch in Zukunft signifikante Rückflüsse erwarten. Die Eigenkapitalquote ist mit 74 Prozent weiterhin sehr solide und bildet eine komfortable Basis für die weitere Entwicklung der Gesellschaft als Asset Manager und Co-Investor im institutionellen Umfeld.

Lassen Sie mich noch einmal hervorheben: Es ist uns innerhalb von fünf Jahren gelungen, auf einem für uns anfangs noch unbekanntem Terrain einen Asset-Bestand von EUR 2,6 Mrd. mit institutionellen Kunden aufzubauen. Neben einer gut gefüllten Projekt-Pipeline ist auch dies eine gute Grundlage für unseren weiteren Weg nach vorn.

Ich möchte Ihnen nun einige Informationen zu der Entwicklung in unseren drei Asset Units geben. Zunächst ein paar Worte zum Immobilienbereich, der rund die Hälfte unserer Assets unter Management repräsentiert.

Sehr erfreulich entwickelte sich das Geschäft unserer niederländischen Tochtergesellschaft Cairn Real Estate. Im April 2018 hat Cairn das 2014 erworbene Bürogebäude „Blaak16“ in Rotterdam veräußert. Das aus den 1970er Jahren stammende Gebäude wurde innerhalb von vier Jahren grundlegend saniert und modernisiert. Durch den Verkauf haben wir für unsere Investoren – aber auch auf das von uns eingesetzte Kapital – eine stattliche Rendite von über 30 Prozent realisiert.

Im Juni 2018 hat Cairn gemeinsam mit dem US-amerikanischen Investor Angelo Gordon ein Portfolio von neun Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 100.000 qm erworben. Das Portfolio besteht aus einem Mix von Asset-Klassen, ist aber überwiegend im Lebensmitteleinzelhandel und in der Logistik verankert. Im Oktober hat das Joint Venture dann ein weiteres Objekt im Großraum Amsterdam mit 25 Einzelhandelsflächen und einer Gesamtfläche von knapp 23.000 qm erworben.

Und auch das neue Geschäftsjahr 2019 startete gut in den Niederlanden: Mitte März haben wir die Akquisition eines 30-Mio.-Euro-Portfolios im Bereich der Healthcare-Immobilien bekanntgegeben. Dieses Segment ist stark wachsend und profitiert von der zunehmenden Nachfrage nach Gesundheitsdienstleistungen bei einer wachsenden und alternden Bevölkerung. Das Investmentportfolio soll in diesem Bereich in nächster Zeit auf rund EUR 70 Mio. erhöht werden. Die Pipeline hierfür ist gut gefüllt.

Nicht ganz so zufrieden waren wir mit der Entwicklung im Bereich Micro Living.

Zwar haben wir im Mai das erste STAYTOO-Apartmenthaus in Berlin eröffnet und im Laufe des Jahres zwei neue Projekte in Mainz und Hamburg angesprochen. Ursprünglich waren aber die Anbindung von



weiteren Assets und eine Ausdehnung unserer Aktivitäten nach Spanien und Portugal geplant. Für 2019 wollen wir in diesem unverändert spannenden Segment wieder mehr Fahrt aufnehmen. Geografisch werden wir uns dabei allerdings auf den deutschen Markt konzentrieren.

Wo Schatten ist, ist oft auch Licht: So haben wir ein Grundstück in zentraler Lage von Lissabon, das wir 2017 ursprünglich zur Errichtung von Studenten-Apartments erworben hatten, zu herausragenden Konditionen weiterveräußert. Die überraschend positive Entwicklung auf dem portugiesischen Immobilienmarkt hat uns hierbei keine andere Wahl gelassen: Für unsere Investoren und unser eigenes Co-Investment konnten wir auf diese Weise einen dreistelligen IRR realisieren.

Im Shipping-Bereich hat die Anfang 2017 von uns initiierte MPC Container Ships ihr Portfolio von gebrauchten Feeder-Containerschiffen in 2018 weiter stark ausgebaut. Seit ihrer Gründung konnte die Gesellschaft rund USD 675 Mio. am Kapitalmarkt aufnehmen und in Second-Hand-Tonnage investieren. Insgesamt umfasst die Flotte der MPC Container Ships aktuell 69 Schiffe, die vollständig von unserer Tochtergesellschaft Contchart im kommerziellen Bereich gemanagt wird. Das technische Management eines Großteils dieser Flotte liegt bei unserer Tochter Ahrenkiel Steamship.

Darüber hinaus hat Ahrenkiel Steamship im vergangenen Jahr die Grundlagen für die Erweiterung ihrer Dienstleistungen für Tankschiffe geschaffen. Ende 2018 wurden bereits drei Tankschiffe ins Management übernommen. Inzwischen ist ein viertes hinzugekommen.

MPC Capital hat in 2018 an zahlreichen Transaktionen im Schifffahrtsbereich mitgewirkt und für Drittinvestoren maritime Projekte vermittelt und strukturiert, die sich heute im Management der MPC Capital-Gruppe befinden. Einige ursprünglich noch für das Jahr 2018 geplante Projekte haben sich allerdings verzögert. Wir sind aber guter Hoffnung, dass wir auch 2019 wieder eine Reihe von interessanten Einzeltransaktionen begleiten werden.

Über unsere Investmentplattform für erneuerbare Energien in der CARICOM-Region haben wir im Juni 2018 gemeinsam mit einem regionalen Partner den 21-Megawatt-Windpark „Tilawind“ in Costa Rica erworben. Nach der Investition in das 51-Megawatt-Solar-Projekt „Paradise Park“ in Jamaika, für das wir im Mai 2018 den Financial Close erreicht haben, ist Tilawind die zweite Akquisition.

Ende Dezember erfolgte dann ein Cross-Listing der MPC Caribbean Clean Energy Ltd. an den Börsen in Trinidad & Tobago und Jamaika. Die Gesellschaft wurde von uns initiiert, um lokales Eigenkapital für Investitionen in erneuerbare Energien einzuwerben. Der Emissionserlös in Höhe von rund USD 11 Mio. blieb zwar hinter unseren Erwartungen zurück, bildet aber eine gute Ausgangsbasis für weitere Aktivitäten in der Region.

Im Bereich Industrial Opportunities haben wir uns in 2018 im Wesentlichen auf ein großvolumiges Infrastrukturprojekt in Nordamerika konzentriert. Verzögerungen in diesem Projekt führten Anfang

November 2018 dazu, dass wir im Vorstand die Eintrittswahrscheinlichkeit neu bewertet haben, das Projekt aus unserer Planung genommen haben und in der Konsequenz unsere Umsatz- und Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2018 nach unten anpassen mussten.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich Ihnen nun die finanziellen Eckdaten des Geschäftsjahres 2018 erläutern.

Der Konzernumsatz lag 2018 bei EUR 42,7 Mio. und damit leicht über der im November 2018 angepassten Prognosebandbreite. Hiervon entfielen EUR 36,3 Mio. auf laufende, wiederkehrende Einkünfte aus Managementdienstleistungen sowie EUR 6,1 Mio. auf Erlöse aus Transaktionen. Sie werden sich erinnern, dass das Vorjahr stark geprägt war durch den Verkauf der Immobilie „The Cloud“ in den Niederlanden.

Wie zu Beginn meiner Ausführungen angesprochen, haben wir im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen, eine außerordentliche Abschreibung auf Finanzanlagen vorzunehmen. Diese betraf die Berichtigung des Wertansatzes an zwei indirekten Beteiligungen aus dem früheren KG-Geschäft an einer Tiefseeerkundungsplattform in voller Höhe von EUR 9,6 Mio. Anlass waren die aktuellen Marktbedingungen für derartige Plattformen, die eine Neueinschätzung der Situation im Zusammenhang mit dem Mitte dieses Jahres endenden Chartervertrag erforderlich machten. Hiermit in Verbindung standen zudem außerordentliche Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von EUR 7,6 Mio.

Der Verlust vor Steuern für das Geschäftsjahr 2018 lag somit bei EUR 16,7 Mio. Bereinigt um die außerordentlichen Abschreibungen lag das EBT bei EUR 0,6 Mio. und damit im Rahmen der im November angepassten Prognose für ein leicht positives EBT. Im Vorjahr hatten wir einen Vorsteuergewinn in Höhe von EUR 17,4 Mio. ausgewiesen.

MPC Capital hat sich im Jahr 2018 als Co-Investor an verschiedenen Investitionsvorhaben beteiligt und hierüber neue Assets in den Bereichen Real Estate, Shipping und Infrastructure im Wert von rund EUR 0,8 Mrd. angebunden. Dem gegenüber standen Asset-Verkäufe, Bewertungs- und Währungseffekte sowie Abgänge aus dem früheren Retail-Geschäft der MPC Capital von zusammen rund EUR 1,7 Mrd. Das gesamte Transaktionsvolumen aus An- und Verkäufen lag 2018 bei rund EUR 1,9 Mrd. Zum 31. Dezember 2018 lagen die Assets under Management der MPC Capital bei EUR 4,3 Mrd. EUR 2,6 Mrd. hiervon entfallen auf das Geschäft mit institutionellen Investoren.

Vor fünf Jahren haben wir Ihnen an dieser Stelle erstmalig unsere Strategie mit der Ausrichtung auf den Markt für institutionelle Investoren vorgestellt. Wie erwähnt, haben wir seitdem Immobilien, Schiffe und

andere Sachwerte in Höhe von sage und schreibe EUR 2,6 Mrd. für professionelle Investoren weltweit angebunden.

Seit unserem Neustart am Kapitalmarkt Anfang 2016 haben wir uns dabei im Rahmen unserer Co-Investment-Strategie verstärkt selbst mit einem Eigenkapitalanteil an den Projekten beteiligt. Unser Finanzanlagevermögen hat sich im Zuge dessen auf über EUR 81 Mio. erhöht – zum Vergleich: 2015 waren es noch rund EUR 25 Mio. Wir bilanzieren die Investments übrigens nicht zum aktuellen Marktwert, sondern zum Anschaffungspreis. Wertsteigerungen der Assets sind hierin nicht reflektiert. Wir halten einen durchschnittlichen Return auf unsere Investments von 15 Prozent für realistisch.

Unser aktuelles Co-Investment-Portfolio verteilt sich zu 45 Prozent auf Immobilien, zu 35 Prozent auf maritime Assets sowie zu 14 Prozent auf den Bereich Infrastruktur und zu sechs Prozent auf sonstige Anlagen. Das investierte Kapital verteilt sich auf mehr als 20 aktive Projekte und über 100 verschiedene Assets. Davon sind weit weniger als zehn Prozent dem früheren Retail-Geschäft zuzurechnen.

Ein weiterer Blick auf die Aktivseite unserer Bilanz zeigt, dass wir mit einem gegenüber dem Vorjahr nahezu unveränderten Cash-Bestand in Höhe von EUR 28,6 Mio. weiterhin komfortabel mit Liquidität ausgestattet sind. Die Mittel aus der im März des vergangenen Jahres durchgeführten Kapitalerhöhung wurden wie geplant in eine Reihe von Projekten investiert. Über die Details der Maßnahme hatten wir Sie ja bereits auf der letzten Hauptversammlung informiert.

Das Eigenkapital erhöhte sich weiter von EUR 102,2 Mio. auf EUR 112,5 Mio. Die Eigenkapitalquote lag mit 74 Prozent zum Bilanzstichtag 2018 auf einem weiterhin hohen Niveau.

Für das Geschäftsjahr 2019 gehen wir auf Basis der aktuellen Planung von einem leicht steigenden Umsatz sowie einem mindestens ausgeglichenen Ergebnis vor Steuern aus. Eine dynamischere Entwicklung im Neugeschäft, zusätzliche Transaktionen und die Ausnutzung externer Markteinflüsse könnten sich dabei positiv auf Umsatz und Ergebnis auswirken.

Lassen Sie mich das eben erläuterte Zahlenwerk noch einmal in seiner Bedeutung zusammenfassen: Die Abschreibungen und Wertberichtigungen im Zusammenhang mit der Beteiligung aus unserem früheren KG-Geschäft waren weder liquiditätswirksam noch haben sie nachhaltige Auswirkungen auf unseren Weg nach vorn. Das Gegenteil ist der Fall: Durch die Herausnahme dieser Beteiligung hat unsere Bilanz noch einmal an Qualität gewonnen. Sie ist nun nahezu vollständig von Risiken aus dem früheren Retail-Geschäft befreit. Die Finanzanlagen umfassen heute fast ausschließlich Beteiligungen aus unserem Geschäft mit institutionellen Kunden, aus denen wir in Zukunft regelmäßige Rückflüsse erwarten. Die Eigenkapitalquote ist weiterhin sehr solide. Und die Liquidität bildet mit knapp EUR 29 Mio. eine komfortable Basis für die Finanzierung unseres weiteren Wachstums.



Kommen wir nun zum Abschluss meiner Ausführungen noch zu einem wichtigen Thema: unsere Aktie. Die Kursentwicklung der MPC Capital-Aktie war 2018 ausgesprochen ernüchternd. Die Aktie startete mit einem Kurs von EUR 6,44 in das Börsenjahr 2018. Am 24. Januar erreichte sie mit EUR 6,84 ihren Jahreshöchststand. Im weiteren Jahresverlauf verlor die Aktie stetig und korrigierte noch einmal nach Veröffentlichung der Prognoseanpassung Anfang November. Den Jahrestiefststand erreichte sie am 10. Dezember mit EUR 2,45 und schloss am 28. Dezember mit einem Jahresendkurs von EUR 2,73.

Der Kursrückgang setzte sich leider auch im Börsenjahr 2019 fort und fand erst unterhalb der Zwei-Euro-Marke wieder einen Boden. Aktuell notiert die Aktie bei ca. EUR 2,00. Diesen Rückgang des Aktienkurses halten wir für übertrieben und nicht nachhaltig: aktuell notieren wir unter dem Buchwert. Einem Börsenwert von rund EUR 70 Mio. stehen drei werthaltige Komponenten gegenüber:

1. Finanzanlagen von EUR 81 Mio.
2. eine Cash-Position von EUR 29 Mio. und
3. ein solides Dienstleistungsgeschäft, in dem wir Assets im Wert von EUR 4,3 Mrd. managen.

Dieser Bewertung schließen sich auch unsere beiden größten Aktionäre an, die den schwachen Kurs der letzten Wochen zu weiteren Aktienkäufen genutzt und damit ihr Vertrauen in unsere strategische Ausrichtung untermauert haben.

Meine sehr verehrten Aktionärinnen und Aktionäre, ich versichere Ihnen, dass wir alles daran setzen werden, bei Ihnen verlorengegangenes Vertrauen wieder zurückzugewinnen und den Marktwert unserer Gesellschaft wieder dem tatsächlichen Wert anzunähern.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

Gestatten Sie mir zum Ende noch ein paar Worte des Dankes im Namen des gesamten Vorstands:

Für ihren außerordentlichen Einsatz im Jahr 2018 gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unser ganz besonderer Dank. Unsere Mitarbeiter haben sich in einem nicht einfachen Umfeld den zahlreichen Herausforderungen mit vorbildlichem Einsatz gestellt.

Unserem Aufsichtsrat danke ich ganz herzlich für die konstruktive Zusammenarbeit. Auch Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich sehr herzlich für Ihr Vertrauen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.