

FAZIT

★★★★☆

Eine gute Leistungsbilanz

Die Premicon AG feiert in diesem Jahr ihr zehnjähriges Jubiläum und hat sich in dieser Zeit insbesondere auf Fonds mit Flusskreuzfahrtschiffen spezialisiert und ist in diesem Marktsegment mit Abstand Marktführer. Die bisherige Performance ist gut. In der Summe liegen die Fonds praktisch auf Plan. Zwar weichen einige (wenige) Gesellschaften etwas von den Planwerten ab, alle Fonds erwirtschafteten jedoch Überschüsse, und keiner verzeichnet einen Tilgungsrückstand oder befindet sich gar in einer Notlage. Bei Spezialobjekten wie Flusskreuzfahrtschiffen ist vor allem die Zeit nach Ablauf der Erstbeschäftigung ein Risiko. Sehr überzeugend ist insofern auch der Umstand, dass das Premicon-Management es verstanden hat, nach Auslaufen der Erstchartern und in einem Fall nach Ausfall des Charterers die Anschlussbeschäftigung bzw. den erfolgreichen Betrieb der Schiffe zu gewährleisten.

gut



D.F.I.-Analyse – Premicon AG – Leistungsbilanz 2007

D.F.I.

D.F.I.

Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH
Brabandstr. 1
22297 Hamburg
Telefon: (040) 5 14 44 160
Telefax: (040) 5 14 44 180
Internet: www.dfi-report.de
E-Mail: info@dfi-report.de
Geschäftsführer: Torsten Eichel

DIE BEWERTUNGSSTUFEN

ausgezeichnet



befriedigend



sehr gut



schwach



gut



sehr schwach



WICHTIGE HINWEISE

Die D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse bewertet Leistungsbilanzen von Initiatoren geschlossener Fonds nach dem Informationswert sowie dem in der Leistungsbilanz dokumentierten Erfolg des Initiators. In vier Kategorien stellt das D.F.I. jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Leistungsbilanz bzw. der Initiatorleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse basiert ausschließlich auf den in der Leistungsbilanz veröffentlichten Informationen, welche von der D.F.I. GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft werden. Außerhalb der Leistungsbilanz bzw. nach Drucklegung der Leistungsbilanz

veröffentlichte oder verfügbare Informationen finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie in der Analyse ausdrücklich erwähnt sind. Die D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse bewertet die Entwicklung bisheriger Fonds des Initiators in der Vergangenheit. Sie trifft keine Aussagen zur Qualität und den Erfolgsaussichten seiner aktuellen oder zukünftigen Angebote und enthält keine Bonitätsprüfung. Mit der D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Beurteilung durch die D.F.I. GmbH erfolgt ohne Haftungsobligo.

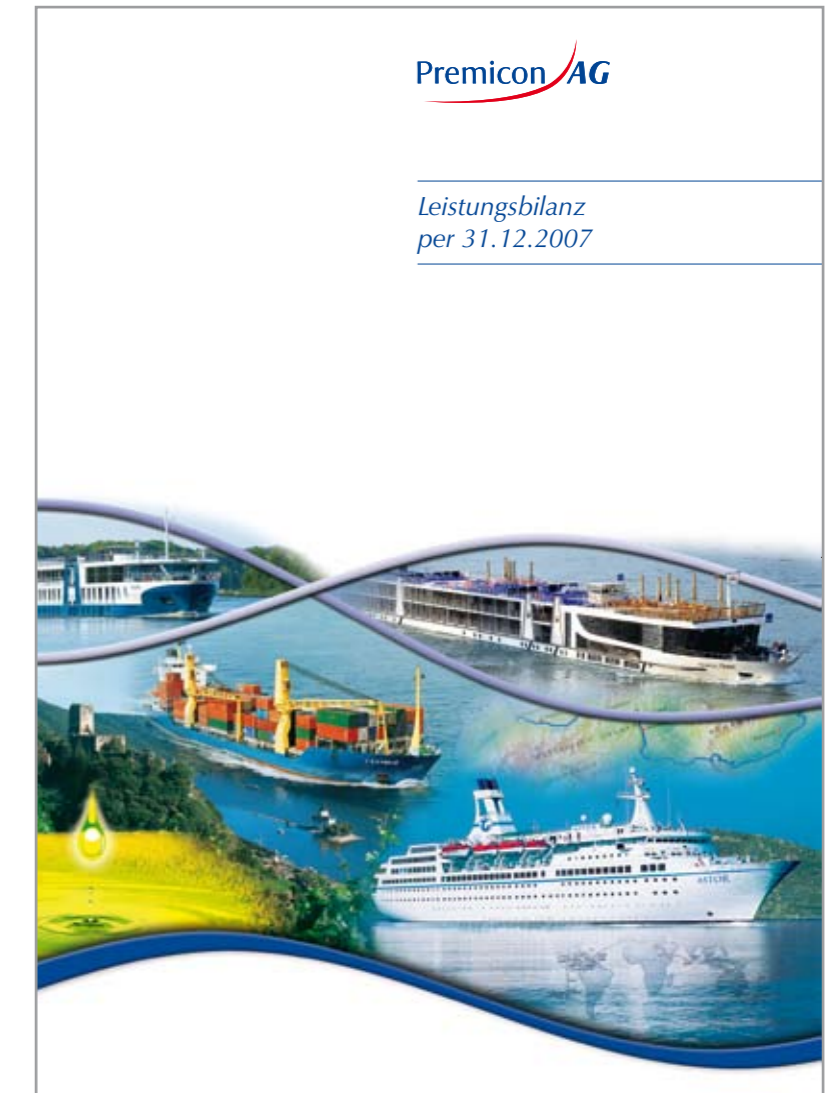
D.F.I. Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH • Brabandstr. 1 • 22297 Hamburg
Telefon (040) 5 14 44 160 • Telefax (040) 5 14 44 180 • Internet: www.dfi-report.de • E-Mail: info@dfi-report.de

D.F.I.

ANALYSE

Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH

Premicon AG



Leistungsbilanz 2007

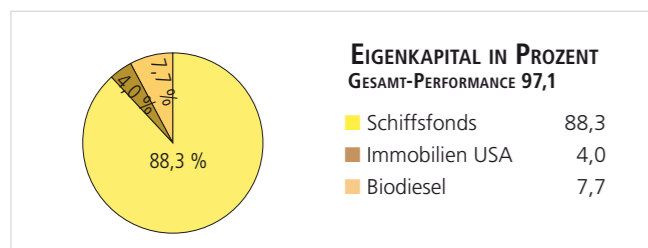
gut



DIE D.F.I.-ANALYSE

EMISSIONSERFAHRUNG

Die Premicon AG hat bislang 16 geschlossene Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 463 Millionen Euro, davon etwa 224 Millionen Euro Eigenkapital (jeweils plus Agio), aufgelegt. Zwölf der Angebote investieren in insgesamt 22 Flusskreuzfahrtschiffe. Ein Fonds besteht aus der Beteiligung an einer Hochseehandelsflotte mit derzeit neun Containerschiffen, die über 543 bis 1.730 Container-Stellplätze (TEU) verfügen. Daneben platzierte Premicon jeweils einen Fonds mit einem Hochsee-Kreuzfahrtschiff, einer Biodieselanlage und Immobilien in den USA. Der US-Fonds wurde nach dem Verkauf der beiden Objekte bereits wieder aufgelöst. Zudem verkaufte Premicon 2007 eines von drei Schiffen des Fonds "Kreuzfahrtschiffe 2003". Einer der Flusskreuzfahrtfonds (TC/Premicon Queen) wurde im Dezember 2007 aufgelegt und befand sich Ende 2007, also zum Stichtag der Leistungsbilanz, noch in der Platzierung. Insgesamt haben bis Juli 2008 rund 4.950 Anleger mit 7.100 Einzelbeteiligungen in Premicon-Fonds investiert.



VOLLSTÄNDIGKEIT

Die Leistungsbilanz enthält Informationen zu fast allen Punkten des D.F.I.-Fragenkatalogs, lediglich der Stand der steuerlichen Anerkennung wird nicht aufgeführt. Zudem sind die steuerlichen Ergebnisse nur kumuliert und nicht separat für die Investitionsphase angegeben. Neben den Daten zur Premicon AG und den Einzeldarstellungen zu den Fonds enthält die Dokumentation auch Angaben zu den relevanten Märkten. Die Verantwortlichen werden ausführlich in Wort und Bild vorgestellt. Auch zu der Unternehmensgruppe finden sich umfangreiche Angaben, es fehlen lediglich Details, wie etwa die Aufteilung des Aktienkapitals unter den Aufsichtsräten. Auch die Daten zu den einzelnen Fonds sind nahezu vollständig, allerdings weicht der Soll-Ist-Vergleich für die Reederei-Beteiligung von der Systematik der anderen Fonds ab und enthält keine Angaben zum kumulierten Cash-Flow. Bei diesem Fonds ist ein Soll-Ist-Vergleich aber ohnehin nur eingeschränkt möglich, da mehr Tonnage erworben wurde als vorgesehen und zwischenzeitlich zwei Schiffe bereits wieder verkauft wurden.

Der erwirtschaftete Cash-Flow (liquider Überschuss vor Ausschüttung und Tilgung) ist jeweils nicht separat angegeben, kann aber aus den aufgeführten Daten errechnet werden. Der Soll-Ist-Vergleich für die Investitionsphase bezieht sich - mit Ausnahme des Fonds TwinCruiser 2 - wie üblich lediglich auf die Mittelherkunft (Kommanditkapital, Fremdkapital, Gesamtinvestition) und nicht auf die Mittelverwendung. Insofern ist auch nicht ersichtlich, wie die geringfügigen "Überplatzierungen" (etwas mehr Eigenkapital als geplant) verwendet wurden. Nach Angaben von Premicon basieren die Zahlen auf geprüften und testierten Jahresabschlüssen, die Leistungsbilanz selbst wurde jedoch nicht testiert.

INVESTITION UND EXITS

Das Investitionsvolumen entspricht bei allen auswertbaren Fonds exakt oder fast exakt dem Planwert. Mit einer Ausnahme hat Premicon bei allen Fonds geringfügig mehr Eigenkapital eingeworben als vorgesehen. Der Fonds "Biodiesel" wurde in 2005 und 2006 platziert und das Werk in den Jahren 2006/2007 übernommen. Ein Soll-Ist-Vergleich für dieses Angebot ist in der Leistungsbilanz noch nicht enthalten. In den Erläuterungen wird jedoch darauf hingewiesen, dass es insbesondere hinsichtlich der Bauzeit und Inbetriebnahme zu erheblichen Prospektabweichungen gekommen ist.

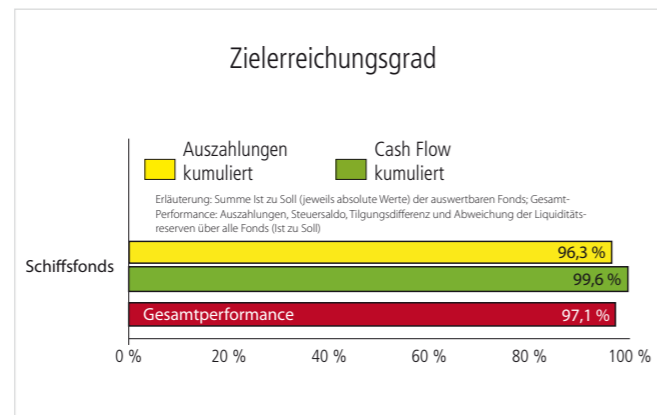
Die kumulierten steuerlichen Ergebnisse sind in sieben Fällen für die Anleger günstiger als vorgesehen. Bei vier Fonds liegt das kumulierte steuerliche Ergebnis etwas ungünstiger als geplant. Dies ist jedoch nicht negativ zu werten, weil die Abweichungen aus Kosteneinsparungen, also besseren wirtschaftlichen Ergebnissen, resultieren.

Der US-Fonds wurde 1999/2000 platziert und mit Zustimmung aller Anleger durch Verkauf in 2001 frühzeitig wieder beendet. Die Anleger erhielten 110 Prozent des Nominalkapitals zuzüglich der geplanten Ausschüttung von acht Prozent pro Jahr. In der Tabelle (siehe rechte Seite) wurde diese Ausschüttung für ein Jahr angenommen, so dass sich ein Gesamtrückfluss von 118 Prozent der Einlage ergibt. Laut Leistungsbilanz errechnet sich ohne Berücksichtigung des US-Dollar-Kurses eine Rendite von 8,1 Prozent pro Jahr (Methode interner Zinsfuß, nicht mit fester Verzinsung vergleichbar). Unter Einbeziehung der damals günstigen Wechselkursentwicklung habe die Rendite 21,6 Prozent pro Jahr betragen

ZIELERREICHUNG

Die Auszahlungen der Premicon-Fonds erfolgten bislang überwiegend wie geplant oder besser. Lediglich zwei der zwölf Gesellschaften, für die ein Soll-Ist-Vergleich der laufenden Ergebnisse sinnvoll möglich ist, bleiben um mehr als fünf Prozent hinter den kumulierten Planwerten zurück. Der Fonds "Kreuzfahrtschiffe 2003" wurde in den Soll-Ist-Vergleich nicht mit einbezogen, da eines der drei Schiffe in 2007 verkauft wurde. Insgesamt erreichen die Auszahlungen bislang 95,4 Prozent der Planwerte und damit annähernd das prospektierte Niveau. Die Überschüsse (Cash-Flow) liegen kumuliert sogar bei 99,6 Prozent des Solls und damit praktisch im Plan. Bei vier Gesellschaften sind die erwirtschafteten Überschüsse allerdings geringer als prospektiert. Die Abweichungen sind indes bei keinem Fonds dramatisch; alle vier betroffenen Fonds erwirtschafteten 2007 nach der Bedienung des Fremdkapitals Überschüsse und konnten Auszahlungen zwischen sieben und neun Prozent des Eigenkapitals leisten.

Auch die von vornherein auf aktives Flottenmanagement ausgerichtete Reederei-Beteiligung entwickelt sich sehr positiv, sie konnte aber in den zahlenmäßigen Soll-Ist-Vergleich nur teilweise einbezogen werden, da die Flotte zwei Schiffe mehr umfasst als vorgesehen. Obwohl die Anleger damit über einen entsprechend höheren Vermögensstand verfügen, liegen die kumulierten Ausschüttungen im Plan, und der Fonds verfügt gegenüber dem Prospekt über einen erheblich höheren Liquiditätsstand. Die Fremdkapitaltilgung erfolgt bei allen Fonds wie geplant. Die Liquidität zum Jahresende (Saldo der kurzfristig fälligen Aktiva und Passiva nach Ausschüttung) liegt in jeweils sechs Fällen im und unter Plan, wobei der Soll-Ist-Vergleich durch die geringfügigen Überplatzierungen in der Investitionsphase leicht verzerrt wird. Die Gesamtperformance (Auszahlungen, Steuersaldo bei Spitzensteuersatz, Abweichung bei der Liquiditätsreserve und anteilige Tilgungsdifferenz) beträgt nach D.F.I.-Berechnung auf Basis einer separaten Aufstellung in der Leistungsbilanz 97,1 Prozent der Planwerte. Die Fonds haben ihre Ziele somit in der Summe praktisch erreicht.



EMISSIONSERFAHRUNG

Premicon ist ein erfahrener Initiator

Branche	erster Fonds	Anzahl Fonds	Gesamtinvestition* in Mio. EUR	Eigenkapital* in Mio. EUR
Schiffsfonds*	1999	14	405,8	198,1
Immobilien USA**	1999	1	20,6	8,9
Biodiesel	2005	1	36,5	17,3
Gesamt	1999	16	462,9	224,3

* Stand Juli 2008
**Unterstellter Umrechnungskurs Euro/US-Dollar: 1:1.

VOLLSTÄNDIGKEIT

Die Leistungsbilanz ist vollständig

D.F.I.-Anforderungen erfüllt?	ja	teilweise	nein	Bemerkungen
Allgemeine Angaben				
Angaben zur Unternehmensgruppe	✓			
Angaben zu den verantwortlichen Personen	✓			
Abbildung aller emittierten Fonds	✓			
Angaben zu rückabgewickelten Fonds	✓			
Angaben über laufende Emissionen	✓			
Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung				
Soll-/Ist-Vergleich Investitionsphase	✓			Nur Mittelherkunft
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase	✓			Ein Fonds ohne kumulierten Cash-Flow
Erläuterungen zu Abweichungen	✓			
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand			✓	
Entwicklung nach Stichtag/Aussicht	✓			
Testat			✓	Die Leistungsbilanz enthält keine Prüfungsbescheinigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

INVESTITION UND EXITS

Das geplante Investitionsvolumen wurde bei allen Fonds eingehalten. Ein erster Exit brachte ein gutes Ergebnis

Branche	Investitionsvolumen ¹⁾			Steuerliches Ergebnis ¹⁾			Exits	
	geringer	im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Kapitalrückfluss
Schiffsfonds	0	13	0	7	2	4	1	118,0 %
Gesamt	0	13	0	7	2	4	1	118,0 %

Im Plan = Planwert +/- 5%. Jeweils Anzahl Fonds, sofern Soll-Ist-Vergleich sinnvoll bzw. möglich. Steuerliches Ergebnis: Kumulierte Werte. Kapitalrückfluss: Gesamtrückfluss inkl. Rückführung der Einlage unter Berücksichtigung der Ausschüttung für ein Jahr. ¹⁾Anzahl Fonds, restliche Fonds keine Planwerte oder noch in Platzierung

ZIELERREICHUNG

Die Ergebnisse der noch laufenden Fonds sind insgesamt gut

Branche	Auszahlungen kumuliert ¹⁾			Auszahlungen kumuliert ²⁾	Tilgung/Stand Fremdkapital ¹⁾		
	über Plan	im Plan	unter Plan		besser	im Plan	schlechter
Schiffsfonds	1	9	2		0	11	0
Gesamt	1	9	2		0	11	0

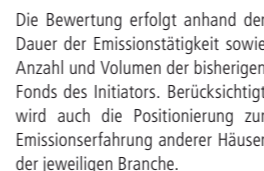
	Cash Flow kumuliert ¹⁾			Cash Flow kumuliert ²⁾	Stand Liquiditätsreserve ¹⁾		
	über Plan	im Plan	unter Plan		über Plan	im Plan	unter Plan
Schiffsfonds	2	5	4		7	0	6
Gesamt	2	5	4		7	0	6

Im Plan = Planwert +/- 5%. Jeweils Anzahl der noch laufenden Fonds, sofern Soll-Ist-Vergleich sinnvoll bzw. möglich. Cash-Flow = Liquider Überschuss vor Ausschüttung und Tilgung.

¹⁾Anzahl Fonds, restliche Fonds keine Planwerte oder noch in Platzierung ²⁾Nach Anzahl auswertbare Fonds

GESAMTBEWERTUNG

gut



Die Bewertung erfolgt anhand der Dauer der Emissionstätigkeit sowie Anzahl und Volumen der bisherigen Fonds des Initiators. Berücksichtigt wird auch die Positionierung zur Emissionserfahrung anderer Häuser der jeweiligen Branche.



Die Bewertung bestimmt sich nach der Vollständigkeit der Leistungsbilanz gemäß dem D.F.I.-Leistungs-bilanz-Fragenkatalog. Das Fehlen oder Vorliegen von Informationen wird entsprechend der Relevanz für den Informationsgehalt der Leistungsbilanz gewichtet.



Die Bewertung erfolgt nach dem Anteil der Fonds, die jeweils im oder über Plan liegen, sowie nach der Anzahl der Exits und deren Ergebnis. Gewichtung hängt von der Bedeutung für den Gesamterfolg und insbesondere von der Anzahl der Exits ab.



Die Bewertung erfolgt anhand des Anteils der Fonds, die jeweils im oder über Plan liegen sowie der kumulierten Zielerreichung (siehe Grafik linke Seite). Zentral ist der kumulierte Cash-Flow, also der liquide erwirtschaftete Überschuss, der für Auszahlungen, Tilgungen und die Zuführung zur Liquiditätsreserve zur Verfügung steht.

DER INITIATOR

PREMICON AG

Einsteinstraße 3
81675 München
Telefon: 089 / 457 470-0
Telefax: 089 / 457 470 - 10
Internet: www.premicon.de

Die Premicon AG wurde 1998 gegründet. Das Grundkapital von 4.060.000 Euro ist voll eingezahlt. 51 Prozent des Grundkapitals werden von den drei Vorständen gehalten, wovon mit 36,75 Prozent der Aktien der größte Anteil auf Klaus Hildebrand entfällt. Die beiden weiteren Aktionäre, die jeweils 24,5 Prozent des Kapitals halten, sind Aufsichtsräte der Premicon AG. Zu den verbundenen Unternehmen gehört mit der Köln-Düsseldorfer Deutsche Rheinschiffahrt AG ein Traditionsunternehmen der deutschen Flussschiffahrt, dessen Flotte aus 13 Tagesausflugsschiffen besteht.

Sitz: München
Gründungsjahr: 1998
Grundkapital: 4.060.000 Euro
Vorstand: Klaus Hildebrand
Thomas Wirmer
Alexander Nothegger

Aktionäre: Dr. Matthias Cremer
Klaus Hildebrand
Alexander Nothegger
Dr. Stefan Schwarz
Thomas Wirmer

Verbundene Unternehmen: Premicon Kreuzfahrt GmbH
Premicon Seereederei GmbH
Premicon Flussreisen GmbH
Premicon Beteiligungsgesellschaft mbH
Premicon Rhein Donau Flußschiffahrts GmbH
Premicon Line GmbH
Premicon Biodiesel GmbH
Köln-Düsseldorfer Deutsche Rheinschiffahrt AG (98,3%*)

* gehalten von der Premicon Beteiligungsgesellschaft sowie den Aktionären der Premicon AG



Analyse-Grundlage: Leistungsbilanz 2007 vom Juli 2008

Analyse-Datum: 26. September 2008