

Premicon AG



Leistungsbilanz 2008

gut



■ EMISSIONSERFAHRUNG

Seit ihrer Gründung im Jahr 1998 hat die Premicon AG per 31.12.2008 insgesamt 17 geschlossene Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 460 Millionen Euro aufgelegt. Mehr als 200 Millionen Euro Eigenkapital konnte Premicon bei insgesamt weit über 5.000 Anlegern einwerben, wobei sich ein Fonds per Ende 2008 noch in der Platzierung befand. Die Wiederbeteiligungsquote beträgt angabegemäß rund 25 Prozent. Das hinsichtlich der Dauer der Geschäftstätigkeit insgesamt relativ geringe Eigenkapitalvolumen von knapp 200 Millionen Euro zeugt von einer sehr selektiven Auswahl der zu finanzierenden Fondsobjekte, was der Unternehmensphilosophie von Premicon entspricht. Zwölf Beteiligungsangebote finanzierten insgesamt 22 Flusskreuzfahrtschiffe, wobei ein Schiff eines insgesamt drei Schiffe umfassenden Flottenfonds bereits 2007 wieder verkauft wurde. 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 zwei Einkaufszentren in den USA. Der US-Fonds wurde nach dem Verkauf der beiden Objekte in 2001 bereits wieder aufgelöst. Aufgrund der bereits Ende 2008 einsetzenden Finanz- und Wirtschaftskrise und des dadurch deutlich schlechteren Marktumfeldes wurde der in Platzierung befindliche Fonds, der in ein Containerschiff investieren sollte, Anfang 2009 vom Markt genommen. Die Anleger haben angabegemäß ihre bereits eingezahlte Kapitaleinlage inklusive Agio sowie überdies eine Verzinsung in Höhe von acht Prozent pro Jahr zurück erhalten. Das Jahr 2009 stellte Premicon vor weitere Herausforderungen. So mussten laut Leistungsbilanz nach gravierender Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen im Mai 2009 für die Premicon Biodiesel GmbH & Co. Lubmin KG Gläubigerschutzmaßnahmen eingeleitet werden. Überdies fiel im September ein Charterer von bis dato drei Flusskreuzfahrtschiffen aus. Da diese Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres 2008 eingetreten sind, sind sie nicht Bestandteil dieser Analyse.

■ VOLLSTÄNDIGKEIT

Die Leistungsbilanz umfasst insgesamt 68 Seiten und ist damit angenehm übersichtlich. Sie ist sorgfältig aufbereitet und gut strukturiert und gemessen am D.F.I.-Leistungsbilanz-Fragenkatalog weitgehend vollständig. Der Stand der steuerlichen Anerkennung wird allerdings nicht aufgeführt. Zudem sind die steuerlichen Ergebnisse nur kumuliert und nicht separat für die Investitionsphase angegeben. Abweichungen während der Investitionsphase werden bis auf eine Ausnahme grundsätzlich nicht näher erläutert und der Soll-Ist-Vergleich erfolgt – ein Fonds ausgenommen – lediglich für die Mittelherkunft (Eigen- und Fremdkapital), nicht aber für die Mittelverwendung. Eventuelle Auswirkungen auf die Betriebsphase halten sich in diesem Fall jedoch in Grenzen, da es bei den emittierten Fonds in der Regel nur zu marginalen Überplatzierungen kam. Der erwirtschaftete Cash-Flow (liquider Überschuss vor Ausschüttung und Tilgung) ist jeweils nicht separat angegeben, kann aber aus den aufgeführten Daten leicht errechnet werden. Neben Angaben zu den verantwortlichen Personen im Unternehmen enthält die Leistungsbilanz Angaben zu den einzelnen Fonds, die auf jeweils zwei Seiten transparent und ausführlich dargestellt werden. Eine zusammenfassende Ergebnisübersicht der fahrenden Flotte sowie Details zu den relevanten Märkten ermöglichen einen schnellen Überblick über die Ergebnisse und Hintergründe und geben einen Ausblick auf die künftige Entwicklung der Fonds. Auch zu der Unternehmensgruppe finden sich umfangreiche Informationen, es fehlen lediglich Details, wie etwa die Aufteilung des Aktienkapitals unter den Aufsichtsräten. Die wirtschaftliche Entwicklung im Krisenjahr 2009 und die damit verbundenen Maßnahmen der Premicon AG zur Bewältigung der Herausforderungen, die sich für die Gruppe ergaben, werden ausführlich und transparent dargestellt.

■ INVESTITION UND EXITS

Das geplante Investitionsvolumen aller auswertbaren Fonds, die sich noch in der Bewirtschaftung befinden, wurde innerhalb des Toleranzbereichs von plus/minus fünf Prozent eingehalten. Auch die Platzierungsvolumina wichen bis auf eine Ausnahme bei allen auswertbaren Fonds nur marginal von den Sollvorgaben ab. Lediglich das eingeworbene Kommanditkapital der Reedereibeteiligung (Kapitalerhöhung) übersteigt die Prospektannahme um mehr als fünf Prozent. Kostenüberschreitungen während der Investitionsphase waren demgemäß ausgeschlossen oder nur marginal. Der Fonds "Biodiesel" wurde in 2005 und 2006 platziert und das Werk 2007 übernommen. Hinsichtlich der Fertigstellung und Übernahme war es bereits zu erheblichen Prospektabweichungen gekommen, im Mai 2009 mussten aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten Gläubigerschutzmaßnahmen eingeleitet werden. Soll-Ist-Vergleiche für dieses Angebot sowie für das vom Markt genommene Containerschiff MS/Atlanticon sind in der Leistungsbilanz nicht enthalten, der jeweilige Sachverhalt wird jedoch ausführlich erläutert. Das steuerliche Ergebnis liegt bei der Mehrzahl der Fonds über Plan, bei einem im Plan und vier Fonds bleiben hinter den Planvorgaben zurück. Dies ist jedoch nicht negativ zu werten, weil die Abweichungen größtenteils 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-Dollarkurses 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 kumulierten Ausschüttungen der Premicon AG wurden bisher bei drei Viertel der auswertbaren Fonds, für die ein Soll-Ist-Vergleich der laufenden Ergebnisse sinnvoll möglich ist, mindestens wie geplant geleistet, lediglich drei Fonds bleiben hinter den Planvorgaben um mehr als fünf Prozent zurück. In der Summe belaufen sich die Ausschüttungen der Premicon-Fonds auf knapp 94 Prozent der Planwerte und liegen damit nur knapp unterhalb des Vorjahreswertes. Der Fonds "Kreuzfahrtschiffe 2003" wurde in den Soll-Ist-Vergleich nicht mit einbezogen, da eines der drei Schiffe in 2007 verkauft wurde. Auch die auf aktives Flottenmanagement ausgerichtete Reederei-Beteiligung ist nicht Bestandteil der Auswertung, da diese zu Anfang bereits zwei Schiffe mehr umfasste als vorgesehen und zwischenzeitlich weitere fünf Schiffe erworben und drei verkauft wurden. Insofern ist ein Soll-Ist-Vergleich nicht sinnvoll darstellbar. Der Fonds verfügt jedoch gegenüber dem Prospekt über einen erheblich höheren Liquiditätsstand (8,7 Millionen Euro). Die Überschüsse (Cash-Flow) liegen in der Summe bei knapp 98 Prozent der Planvorgaben und damit nahezu auf dem Vorjahresniveau. Bei vier Gesellschaften sind die erwirtschafteten Überschüsse allerdings geringer als prospektiert, teilweise bedingt durch ungünstige Währungseffekte. Das Einnahmerisiko der Schiffgesellschaften wird bei aktuell 13 der 21 Flusskreuzfahrtschiffen der Premicon-Flotte durch den Ausgleich der Chartereinnahmen über einen Einnahmepool reduziert. Die Fremdkapitaltilgung erfolgt bei allen Fonds wie geplant und liegt auch kumuliert exakt auf dem prospektierten Niveau. 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. Im Berichtsjahr wurden die Ausschüttungen zum Teil zur Stärkung und Aufrechterhaltung der Liquidität reduziert und damit mit kaufmännischer Vorsicht vernünftigt vorgesorgt.

EMISSIONSERFAHRUNG



Die Premicon AG ist ein erfahrener Initiator.

Branche	erster Fonds	Anzahl	Gesamtinvestition*	Eigenkapital*
Schiffsfonds	1999	15	405,9	197,7
US-Immobilienfonds**	1999	1	18,4	7,9
Energiefonds	2005	1	40,0	17,4
Gesamt		17	464,3	223,0
			in Mio. Euro	in Mio. Euro

* ohne MS/Atlanticon ** Umrechnungskurs USD/EUR=0,9

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.

VOLLSTÄNDIGKEIT



Die Leistungsbilanz ist weitgehend 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		✓		*** Keine Erläuterungen zu Abweichungen in der Investitionsphase
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand			x	
Entwicklung nach Stichtag/Aussicht	✓			
Testat	✓			Die Leistungsbilanz enthält keine Prüfungsbescheinigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

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

INVESTITION UND EXITS



Die Investitionsphasen liefen weit überwiegend plangemäß. Ein erster Exit brachte ein gutes Ergebnis für die Anleger (Stand 31.12.2008).

Branche	Investitionsvolumen			Steuerliches Ergebnis			Exits	
	geringer	im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Kapitalrückfluss
Schiffsfonds	0	14	0	7	1	4	0	-
US-Immobilienfonds	-	-	-			-	1	118 %
Energiefonds	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	0	14	0	7	1	4	1	118 %

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.

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.

ZIELERREICHUNG



Die Ergebnisse der noch laufenden Fonds sind insgesamt gut.

Branche	Ausschüttungen kumuliert			Ausschüttungen kumuliert *			Tilgung/Stand Fremdkapital		
	über Plan	im Plan	unter Plan	unter Plan	über Plan	im Plan	besser	im Plan	schlechter
Schiffsfonds	2	7	3						
US-Immobilienfonds	-	-	-						
Energiefonds	-	-	-						
Gesamt	2	7	3			0	11	0	
Branche	Cash-Flow kumuliert			Cash-Flow kumuliert *			Stand Liquiditätsreserve		
	über Plan	im Plan	unter Plan	unter Plan	über Plan	im Plan	über Plan	im Plan	unter Plan
Schiffsfonds	3	5	4						
US-Immobilienfonds	-	-	-						
Energiefonds	-	-	-						
Gesamt	3	5	4			6	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 (Stand 31.12.2008)

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.

GESAMTBEWERTUNG

gut



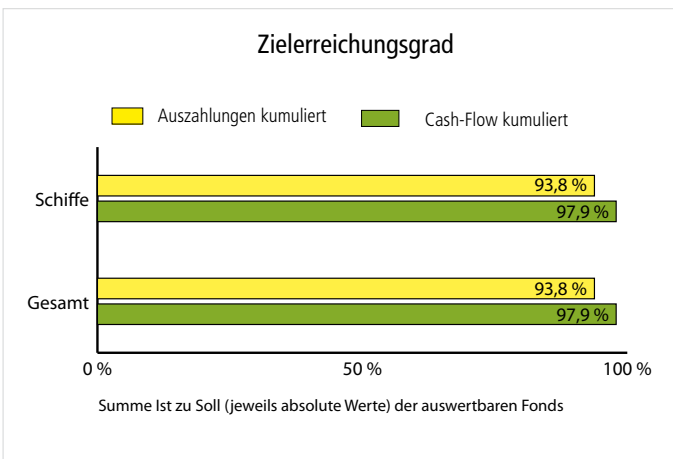
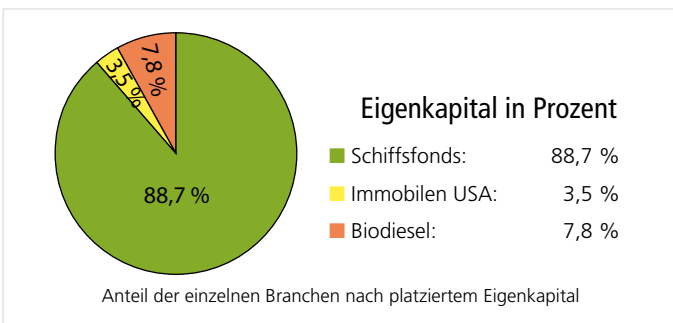
FAZIT



Eine gute Leistungsbilanz.

Die 1998 gegründete Premicon AG verfügt über ein Management mit langjähriger Erfahrung in der Schifffahrt und hat sich als Spezialist für Flusskreuzfahrtschiffe auf dem deutschen Markt mittlerweile etabliert. Premicon ist in diesem Segment seit langem mit Abstand Marktführer. Seit 1998 hat Premicon insgesamt 16 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 460 Millionen Euro platziert. Ein Fonds mit einem Containerschiff befand sich Ende 2008 noch in Platzierung, der Vertrieb wurde aber aufgrund der ungünstigen Entwicklungen des Schifffahrtsmarktes Anfang 2009 eingestellt. Das insgesamt eher geringe Eigenkapitalvolumen von über 220 Millionen Euro per Ende 2008 zeugt davon, dass das Unternehmen bei der Auswahl der zu finanzierenden Fondsobjekte sehr selektiv vorgegangen ist. Lediglich zwei Gesellschaften

investieren nicht in die Schifffahrt, sondern in ein Biodieselwerk und zwei US-Einkaufszentren in den USA. Die Investitionsphasen verliefen weit überwiegend plangemäß, der bisher einzige US-Immobilienfonds wurde mit einem guten Ergebnis für die Anleger bereits nach kurzer Laufzeit wieder aufgelöst. In der Summe über alle Fonds erreichen sowohl die Einnahmeüberschüsse als auch die geleisteten Ausschüttungen annähernd die vorgesehenen Prospektwerte, die Fonds leisten ihre Tilgungen wie vorgesehen und erreichen insofern eine gute Performance. Der Biodiesel-Fonds konnte indes die Erwartungen nicht erfüllen, er geriet Anfang 2009 in Zahlungsschwierigkeiten. Die Leistungsbilanz beantwortet nahezu alle Fragen des D.F.I.-Leistungsbilanz-Fragenkatalogs und ist nach Abschluss des Berichtsjahres insgesamt mit gut zu bewerten.



gut



DER INITIATOR

Premicon AG

Einsteinstr. 3
81675 München
Telefon: 089 / 457470-0
Telefax: 089 / 457470-10
Internet: www.premicon.de



Klaus Hildebrand



Alexander Nothegger



Dr. Jan Erbguth

Die Premicon AG wurde 1998 gegründet und hat ihre Geschäftstätigkeiten seitdem auf die Handels- und Kreuzschiffahrt – insbesondere auf die Flusskreuzschiffahrt – konzentriert. Lediglich zwei Unternehmensbeteiligungen investierten in andere Segmente. Unter den Anbietern von Schiffsfonds mit Flusskreuzfahrtschiffen etablierte sich Premicon inzwischen angabegemäß als Marktführer. Die Aktiengesellschaft bündelt unter ihrem Dach insgesamt elf Tochtergesellschaften und hält zusammen mit den Aktionären mittelbar 98,3 Prozent des Aktienkapitals der Köln-Düsseldorfer Deutsche Rheinschiffahrt AG, ein Traditionsunternehmen der deutschen Flussschiffahrt, dessen Flotte aus 13 Tagesausflugsschiffen besteht. Die Unternehmensgruppe übernimmt nicht nur die Aufgaben der Konzeption, des Vertriebs

und der Verwaltung der Unternehmensbeteiligungen, sondern auch Dienstleistungen wie die Bestellung, Finanzierung, Bauaufsicht, Betrieb, Vercharterung und Geschäftsbesorgung der Flotte. Das Grundkapital beträgt 4.060.000 Euro und ist voll eingezahlt. 51 Prozent des Grundkapitals werden von den drei Vorständen (Stand Ende 2008) 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, gehören dem Aufsichtsrat der Premicon AG an. Die Vorstände Klaus Hildebrand und Alexander Nothegger verfügen über langjährige Erfahrung in der Konzeption und Verwaltung von geschlossenen Schiffsbeteiligungen. Seit dem Jahr 2009 ist Rechtsanwalt Dr. Jan Erbguth weiteres Mitglied im Vorstand der Premicon AG.

Sitz:	München
Gründungsjahr:	1998
Grundkapital/Stammkapital:	4.060.000 EUR
Handelsregister:	HRB 122442
Vorstand:	Klaus Hildebrand Thomas Wirmer (bis 31.12.2008) Alexander Nothegger Dr. Jan Erbguth (seit 01.09.2009)
Aktionäre:	Dr. Matthias Cremer Klaus Hildebrand Alexander Nothegger Dr. Stefan Schwarz Thomas Wirmer
Verbundene Unternehmen: (mittelbar)	Premicon Kreuzfahrt GmbH Premicon Seereederei GmbH Premicon Flussreisen GmbH Premicon Beteiligungsgesellschaft mbH Premicon Rhein Donau Flußschiffahrts GmbH Premicon Line GmbH Premicon Biodiesel GmbH Premicon Container Reederei GmbH Premicon Cruise Ltd. Zypern Köln-Düsseldorfer Deutsche Rheinschiffahrt AG (98,3 %*) Transocean Flussreisen GmbH**

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

** seit Dezember 2009

D.F.I.

D.F.I.

Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH
Stresemannstr. 163
22769 Hamburg
Telefon (040) 5 14 44 150
Telefax (040) 5 14 44 180
www.dfi-analyse.de
E-Mail: info@dfi-analyse.de

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 Initiatorenleistung 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 verfü-

bare 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.

Analysegrundlage: Leistungsbilanz zum 31.12.2008 vom Januar 2010 • Analysedatum: 01.03.2010
