

Dr. Peters GmbH & Co. Emissionshaus KG

Initiator

Dr. Peters GmbH & Co. Emissionshaus KG

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund
Telefon: 0231 / 55 71 73 - 0
Telefax: 0231 / 55 71 73 - 99
Internet: www.dr-peters.de

Die Gründung der Dr. Peters Gruppe geht auf das Jahr 1960 zurück, 1975 legte die Gruppe ihren ersten geschlossenen Immobilienfonds auf. 1990 folgte die erste Schiffsbeteiligung. Die wesentlichen Gesellschaftsanteile der Gruppenunternehmen liegen über die JS Holding GmbH & Co. KG, Dortmund, bei Jürgen Salamon. Er trat 1979 in die Dr. Peters GmbH ein, wurde 1983 Mitglied der Geschäftsführung und 1987 Gesellschafter.

Sitz:	Dortmund
Gründungsjahr:	1960 (Ursprung)
Stammkapital:	100.000 Euro
Geschäftsführer:	Jürgen Salamon Christian-Oscar Geyer Dr. Albert Tillmann
Gesellschafter:	Jürgen Salamon (mittelbar) Christian-Oscar Geyer
Verb. Unternehmen:	Dr. Peters GmbH & Co. KG DS Schifffahrt GmbH & Co. KG DS-Fonds-Treuhand GmbH
Analyse-Grundlage:	Leistungsbilanz per Ende 2006 vom Juli 2007

Executive Summary



Emissionserfahrung:	Die Dr. Peters Gruppe verfügt über eine außergewöhnlich große Emissionserfahrung.
Vollständigkeit:	Die Leistungsbilanz ist nahezu vollständig.
Investition und Exits:	Die Investitionsphasen der Fonds verliefen überwiegend plangemäß. Die bisher 26 Exits brachten den Anlegern im Durchschnitt sehr gute Ergebnisse.
Zielerreichung:	Die bisherigen Ergebnisse der noch laufenden Fonds sind insgesamt befriedigend.
Testat:	Die Leistungsbilanz enthält einen Prüfungsvermerk der Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart.



Gesamtbewertung: Eine gute Leistungsbilanz

Fazit

Die seit 1975 auf dem Markt für geschlossene Fonds tätige Dr. Peters Gruppe verfügt über eine außergewöhnlich große Emissionserfahrung. Bei 26 von weit über 100 Fonds wurden die Objekte bereits wieder verkauft. 23 davon konnten für die Anleger zum Teil beachtliche Ergebnisse erzielen. Die noch laufenden Fonds bleiben allerdings teilweise hinter den Vorgaben zurück. Ursache für die Planabweichungen sind primär die schwankenden Chartermärkte für Containerschiffe und die sehr schwache allgemeine Marktentwicklung in Ostdeutschland. Seit 1998 laufen die Schiffsfonds mit Langfristcharterverträgen deutlich besser. Die Leistungsbilanz der Dr. Peters Gruppe ist insgesamt gut.

Die DFI-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 DFI jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Leistungsbilanz bzw. der Initiatorentleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse basiert ausschließlich auf den in der Leistungsbilanz veröffentlichten Informationen, welche von der DFI 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 DFI-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 DFI-Leistungsbilanz-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Beurteilung durch die DFI GmbH erfolgt ohne Haftungsobliegenheit.

Bewertungsstufen

sehr schwach



schwach



befriedigend



gut



sehr gut



ausgezeichnet



Emissionserfahrung

Mit einer Emissionshistorie von über 30 Jahren und einem Investitionsvolumen von rund 4,3 Milliarden Euro zählt Dr. Peters zu den erfahrensten und größten Initiatoren geschlossener Fonds in Deutschland. Zwischen 1975 und 1999 emittierte die Gruppe ausschließlich deutsche Immobilienfonds, überwiegend Hotels und Seniorenheime. 1990 begann Dr. Peters mit der Emission von Schiffsfonds, die mittlerweile über 80 Prozent des platzierten Eigenkapitals ausmachen. In das Geschäft mit Ausland-Immobilienfonds stieg die Gruppe 1987 mit einem Kanada-Fonds ein. Seit 2003 folgten zwei US-Lebensversicherungs-, zwei US-Immobilien- sowie 22 Schiffsfonds. 2006 platzierte Dr. Peters rund 220 Mio. EUR Eigenkapital.

Fazit Emissionserfahrung: Die Dr. Peters Gruppe verfügt über eine außergewöhnlich große Emissionserfahrung.

Vollständigkeit

Die Leistungsbilanz ist mit 164 Seiten sehr umfangreich und optisch ansprechend aufbereitet. Angaben zu allen Punkten des DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalogs sind enthalten. Die Leistungsbilanz ist nahezu vollständig. Die Erläuterungen zu Abweichungen sind allerdings teilweise etwas knapp und fehlen für die Investitionsphasen ganz. Informativ sind hingegen die Ausführungen zur wirtschaftlichen Situation und der Ausblick zu jedem einzelnen noch laufenden Fonds. Angaben zu zwei rückabgewickelten Fonds sind in der Leistungsbilanz enthalten; schon beigetretene Anleger konnten nach Angabe von Dr. Peters auf einen entsprechenden Fonds eines anderen Anbieters umsteigen oder erhielten ihr eingezahltes Kommanditkapital zurück.

Fazit Vollständigkeit: Die Leistungsbilanz ist nahezu vollständig.

Investition und Exits

Das geplante Investitionsvolumen wurde bei den meisten Fonds eingehalten, bei drei Fonds allerdings um teilweise weit mehr als fünf Prozent überschritten. Die ausgleichsfähigen Verluste der Immobilienfonds fielen weit überwiegend wie geplant oder besser aus. Rund 30 Prozent der Schiffsfonds blieb hingegen - laut Leistungsbilanz im wesentlichen wegen besserer Betriebsergebnisse, der Änderung der Gewinnbesteuerung (Tonnagesteuer) sowie der Wechselkursentwicklung (EUR/USD) im Jahr 2005 - hinter den steuerlichen Planwerten zurück. Die 17 Exits (davon neun Fonds in Liquidation) bei den deutschen Immobilienfonds brachten den Anlegern durchschnittlich einen Gesamtrückfluss von rund 250 Prozent der Einlage. Der bisher einzige Kanada-Fonds wurde allerdings mit einem Verlust von rund 43 Prozent der Einlage beendet, bei dem erstem US-Fonds beträgt der Verlust 81 Prozent. Die veräußerten Schiffe erzielten einen durchschnittlichen Gesamtrückfluss von rund 140 Prozent.

Fazit Investition und Exits: Die Investitionsphasen der Fonds verliefen überwiegend plangemäß. Die bisher 26 Exits brachten den Anlegern im Durchschnitt sehr gute Ergebnisse.

Zielerreichung

In der Summe über alle Fonds wurden bislang knapp 90 Prozent der geplanten Betriebsergebnisse (Überschüsse) erwirtschaftet und rund 83 Prozent der Plan-Ausschüttungen geleistet. Insbesondere Fonds mit Immobilien in Ostdeutschland und einige Schiffsfonds weisen erhebliche Abweichungen nach unten auf. Rund 30 Prozent der Schiffsfonds erzielten hingegen höhere Überschüsse als geplant. Bei 11 Fonds, für die wegen der langen Laufzeit keine Planwerte mehr vorliegen, wurde jeweils der letzte Prospektwert fortgeschrieben. Bei den Liquiditätsreserven übertreffen 40 Fonds die Planwerte, 45 Fonds erreichen die Vorgaben nicht. 15 Fonds weisen eine negative Liquidität auf. Positiv ist zu bewerten, dass knapp 90 Prozent der Fonds mindestens plangemäß tilgen und bei den deutschen Immobilienfonds trotz der teilweise sehr schwierigen Marktlage nur zwei Fonds hinter dem Tilgungsplan zurück bleiben.

Fazit Zielerreichung: Die bisherigen Ergebnisse der noch laufenden Fonds sind insgesamt befriedigend.

Branche	erster Fonds	Anzahl Fonds	Gesamtinvestition	Eigenkapital
Schiffsfonds	1990	70	3.685,8	1.681,4
Immobilien Deutschland	1975	43	472,6	245,8
Immobilien Ausland*	1987	6	88,5	45,7
LV-Zweitmarkt*	2003	2	102,7	78,7
Gesamt	1975	121	4.349,6	2.051,6
			in Mio Euro	in Mio Euro

* teilweise umgerechnet in Euro

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.

	DFI-Anforderungen erfüllt?		
	ja	teilweise	nein
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	•		
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase	•		
Erläuterungen zu Abweichungen		•	
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand	•		
Entwicklung nach Stichtag/Aussicht	•		

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

Branche	Investitionsvolumen (Anzahl Fonds **)			Steuerliches Ergebnis* (Anzahl Fonds **)			Exits (Durchschnittswerte)	
	geringer	im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Gesamtrückfluss
Schiffsfonds	2	58	3	10	29	18	7	140,33%***
Immobilien Deutschland	0	25	1	9	15	2	17	250,1%
Immobilien Ausland	0	4	0	-	-	-	2	38,0%
LV-Zweitmarkt	1	1	0	-	-	-	-	-
Gesamt	3	88	4	19	44	20	26	206,8%

* bei mehreren Tranchen bezogen auf die erste Tranche; für Ausland- und LV-Fonds nicht relevant; ** Restliche Fonds keine Angabe oder keine Planwerte; *** ohne DS-Fonds 88

Im Plan = Planwert +/- 5%. Beim Investitionsvolumen entsprechen höhere Werte einem ungünstigen Verlauf. Kapitalrückfluss = Gesamtrückfluss an die Anleger nach Steuern (bei Spitzensteuersatz) inklusive Rückführung der Einlage.

Branche	kumulierte Ausschüttungen				Tilgung/Stand Fremdkapital		
	Anzahl Fonds*			absolut	Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	besser	im Plan	schlechter
Schiffsfonds	7	31	21	84,2%	26	23	7
Immobilien Deutschland	2	12	12	81,8%	3	16	2
Immobilien Ausland	2	1	1	101,3%	0	2	1
LV-Zweitmarkt	0	0	2	25,4%	1	0	0
Gesamt	11	44	36	83,3%	30	41	10
	kumulierter Überschuss **				Stand Liquiditätsreserve		
	Anzahl Fonds*			absolut	Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	über Plan	im Plan	unter Plan
Schiffsfonds	18	16	28	89,0%	22	2	34
Immobilien Deutschland	2	13	11	90,5%	14	2	10
Immobilien Ausland	2	0	2	92,5%	2	0	1
LV-Zweitmarkt					2	0	0
Gesamt	22	29	41	88,8%	40	4	45

* Restliche Fonds keine Planwerte oder keine Angaben **="Betriebsergebnis"

Im Plan = Planwert +/- 5%. Absolut Ist zu Plan = Summe aller Ist-Werte zu Summe aller Soll-Werte (jeweils absolute Werte) über alle Fonds. Überschuss = Liquider Überschuss vor Ausschüttung und Tilgung.