

# Premicon AG

### Initiator

#### Premicon AG

Einsteinstraße 1-3  
81675 München  
Telefon: 089 / 45 74 70 - 0  
Telefax: 089 / 45 74 70 - 10  
Internet: www.premicon.de

Die Premicon AG hat ihren Schwerpunkt in der Flussschifffahrt. Neben der Konzeption von geschlossenen Fonds ist das Unternehmen auch in der Projektierung, Planung, Finanzierung sowie dem Betrieb von Kreuzfahrtschiffen für Reiseveranstalter oder Schiffseigner tätig. Die Spezialisierung auf Flussschifffahrt wird auch durch die Beteiligung von 98,3 Prozent an der KD AG untermauert, die über 15 Ausflugsschiffe verfügt. Diese Beteiligung wird von der Premicon Beteiligungsgesellschaft mbH sowie den Aktionären und Vorständen der Premicon AG gehalten.

<b>Sitz:</b>	München
<b>Gründungsjahr:</b>	1998
<b>Grundkapital:</b>	4.090.335 EUR
<b>Vorstand:</b>	Klaus Hildebrand Thomas Wirmer Alexander Nothegger
<b>Aktionäre:</b>	Dr. Matthias Cremer Kaus Hildebrand Dr. Stefan Schwarz Thomas Wirmer
<b>Verbundene Unternehmen:</b>	Premicon Kreuzfahrt GmbH Premicon Seereederei GmbH Premicon Beteiligungsgesellschaft mbH Premicon Rhein Donau Flussschiffahrts GmbH Köln-Düsseldorfer Deutsche Rheinschiffahrt AG
<b>Analysegrundlage:</b>	Leistungsbilanz per 31.12.2004 vom Dezember 2005

### Executive Summary



—

<b>Emissionserfahrung:</b>	Die Premicon AG ist – insbesondere in dem Spezialsegment Flussschifffahrt – ein erfahrener Initiator.
<b>Vollständigkeit:</b>	Die Leistungsbilanz ist im Wesentlichen vollständig.
<b>Investition und Exits:</b>	Die Investitionsphasen liefen im Wesentlichen wie geplant. Der erste Exit brachte ein gutes Ergebnis für die Anleger.
<b>Zielerreichung:</b>	Die bisherigen Ergebnisse sind insgesamt gut.
<b>Testat:</b>	Die Leistungsbilanz ist nicht testiert.



**Gesamtbewertung:** Eine gute Leistungsbilanz

### Fazit

Die Premicon AG hat sich innerhalb weniger Jahre einen guten Namen gemacht und sich als Spezialist für Flusskreuzfahrtschiffe am Markt etabliert. Die Emissionserfahrung des Managements resultiert nicht nur aus den seit 1999 aufgelegten Premicon-Fonds, sondern auch aus der langjährigen Tätigkeit der gesamten Chefetage für die Münchener Conti-Gruppe. Die Premicon-Fonds laufen mehrheitlich wie geplant oder besser und erreichen insgesamt gute Ergebnisse; der bisher einzige US-Fonds wurde mit Erfolg wieder aufgelöst. Die Leistungsbilanz ist im wesentlichen vollständig.

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 Initiatorenleistung 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 \***

Die Premicon AG hat bis Ende 2004 zehn Fonds mit einem Gesamtvolumen von etwa 235 Millionen Euro aufgelegt, davon neun Schiffsfonds. Diese finanzieren 13 Fluss-Kreuzfahrtschiffe und die Beteiligung an einer Reederei mit zehn Hochsee-Handelsschiffen. Drei weitere Fonds brachte Premicon 2005 auf den Markt, so dass die Leistungsbilanz per Dezember 2005 insgesamt 13 aufgelegte Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund 356 Millionen Euro ausweist. Alle drei Vorstände der Premicon sowie der Prokurist Daniel Begher waren zuvor langjährig in verantwortlichen Positionen bei der Münchener Conti-Gruppe, einem angesehenen Emissionshaus für geschlossene Fonds, tätig.

**Fazit Emissionserfahrung:**

Die Premicon AG ist - insbesondere in dem Spezialsegment Flussschifffahrt - ein erfahrener Initiator.

Branche	erster Fonds	Anzahl Fonds	Gesamtinvestition	Eigenkapital
Schiff	1999	9	219,2	100,7
US-Immobilien	1999	1	16,4	7,1
Gesamt	1999	10	235,6	107,8

\* per Ende 2004

Mio. EUR

Mio. EUR

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 im Wesentlichen vollständig. Zu jedem Fonds werden die wesentlichen Daten für 2004 und kumuliert dargestellt, Abweichungen sowie die absehbaren Entwicklungen werden kommentiert. Das steuerliche Ergebnis ist allerdings nicht separat für die Investitionsphase ausgewiesen. Für einen Fonds sind zudem der Gesamtaufwand und das Eigenkapital nicht angegeben. Wenig leserfreundlich ist, dass der erwirtschaftete Überschuss nicht als Summe angegeben ist, sondern aus den Zahlen errechnet werden muss. Offenbar sind alle bisherigen Premicon-Fonds aufgeführt, was allerdings nicht explizit dargelegt wird. Gleiches gilt für die Frage, ob Rückabwicklungen bereits anplatzierter Fonds vorgenommen wurden, was nach DFI-Kennntnis aber nicht notwendig war. Die Daten beruhen angabegemäß auf testierten Jahresabschlüssen, die Leistungsbilanz selbst ist allerdings nicht testiert.

**Fazit Vollständigkeit:** Die Leistungsbilanz ist im Wesentlichen vollständig.

	DFI-Anforderungen erfüllt?		
	ja	teilweise	nein
<b>Allgemeine Angaben</b>			
Angaben zur Unternehmensgruppe	•		
Angaben zu den verantwortlichen Personen	•		
Abbildung aller emittierten Fonds	•*		
Angaben zu rückabgewickelten Fonds	*		
Angaben über laufende Emissionen	•		
<b>Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung</b>			
Soll-/Ist-Vergleich Investitionsphase		•	
Erläuterungen zu Abweichungen	•		
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase	•		
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand			•
Entwicklung nach Stichtag/Aussicht	•		

\* Keine explizite Angabe dazu, ob alle emittierten Fonds enthalten sind bzw. ob Rückabwicklungen notwendig waren.

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.

**Investition und Exits**

Das Investitionsvolumen lag bei allen Fonds, für die ein Vergleich möglich ist, im Plan. Die steuerlichen Ergebnisse der Investitionsphase (Verlustzuweisungen) sind nicht separat angegeben. Kumuliert laufen sieben Fonds steuerlich wie geplant oder besser, bei einem Fonds mussten die Anleger etwas mehr Steuern zahlen als geplant, was jedoch mit besseren wirtschaftlichen Ergebnissen (geringere Kosten) begründet wird. Bei der Reedereibeteiligung ist ein kumulierter Soll-Ist-Vergleich des steuerlichen Ergebnisses nicht sinnvoll, da der Fonds zwei Schiffe wieder verkauft und fünf hinzu gekauft hat. Der US-Fonds wurde nach nur zwei Jahren mit Erfolg wieder aufgelöst.

**Fazit Investition und Exits:** Die Investitionsphasen liefen im Wesentlichen wie geplant. Der erste Exit brachte ein gutes Ergebnis für die Anleger.

Branche	Investitionsvolumen (Anzahl Fonds *)			Steuerliches Ergebnis ** (Anzahl Fonds *)			Exits (Durchschnittswerte)	
	geringer	Im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Ergebnis nach Steuern (IRR)
Schiff	0	8	0	3	4	1	-	-
US-Immobilien	-	-	-	-	-	-	1	110%***
Gesamt	0	8	0	3	4	1	1	110%***

\* Restliche Fonds keine Angabe oder keine Planwerte \*\* Kumulierte Werte \*\*\* Zuzüglich 8 % Ausschüttung p.a.

Im Plan = Planwert +/- 5%.

**Zielerreichung**

Die Mehrzahl der Fonds läuft wie geplant oder besser. In der Summe erreichen die Ausschüttungen mit etwa 98 Prozent der Planwerte annähernd das Soll. Die Zielerreichung bei den erwirtschafteten Überschüssen liegt mit 96 Prozent nur knapp darunter. Besonders zuverlässig sind bisher jene fünf Fonds, deren Schiffe über einen „Bare-Boat-Chartervertrag“ (der Charterer übernimmt sämtliche Betriebskosten) verchartert sind. Diese Fonds erwirtschafteten durchweg mehr als 100 Prozent der Planwerte, davon vier zwischen 101 und 104 Prozent. Weniger gut laufen bisher die Fonds „Kreuzfahrtschiffe 2003“ und „Kreuzfahrtschiffe 2004“, die den Hotel- und Gastronomieservice auf eigene Rechnung durchführen. Sie liegen nur bei 60 bzw. 70 Prozent der Planüberschüsse. Sehr gut ist hingegen das erste der „Kreuzfahrtschiffe 2005“ gestartet. Es erwirtschaftete im ersten Betriebsjahr (2004) mehr als das Doppelte des Planwertes, das andere Schiff war noch nicht abgeliefert. Alle Fonds tilgen wie geplant. Bei drei Fonds wurden die Ausschüttungen allerdings durch einen Abbau der Liquiditätsreserve unterstützt.

**Fazit Zielerreichung:**

Die bisherigen Ergebnisse sind insgesamt gut.

Branche	kumulierte Ausschüttungen				Stand Fremdkapital		
	Anzahl Fonds*			absolut	Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	besser	im Plan	schlechter
Schiff	1	6	1	97,8 %	0	7	0
US-Immobilien	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	1	6	1	97,8 %	0	7	0
	kumulierter Überschuss				Stand Liquiditätsreserve		
	Anzahl Fonds*			absolut	Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	über Plan	im Plan	unter Plan
Schiff	2	4	2	95,9%	3	1	3
US-Immobilien	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	2	4	2	95,9%	3	1	3

\* Restliche Fonds keine Planwerte oder keine Angaben

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.