

## P&R Container Investitions Programm

### DAS ANGEBOT

#### Investitionsvorhaben

- Erwerb von standardisierten See-Containern. Gleichzeitig wird ein Verwaltungsvertrag für die Container abgeschlossen. Die vorliegende Analyse basiert auf dem Angebot Nr. 186.
- Die Mindestabnahme beträgt sechs Container. Bei Abnahme von mindestens elf Containern erhalten Investoren einen Rabatt von 20 Euro pro Container. Sofern mindestens 21 Container abgenommen werden, beträgt der Rabatt 35 Euro pro Stück.

#### Verkäufer und Verwalter

- P&R Container Vertriebs- und Verwaltungs-GmbH, Grünwald bei München, (P&R).
- P&R wurde 1975 gegründet und ist seitdem im Containergeschäft tätig. Nach eigenen Angaben verwaltet P&R derzeit mehr als 530.000 TEU (20-Fuß-Containereinheiten).

#### Beteiligte

- Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur: Treumandat GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München.
- Mieter der Container: Diverse internationale Container-Leasinggesellschaften und Reedereien.

#### Wirtschaftliches Konzept

- Gemäß dem genannten Angebot können Investoren genormte 20-Fuß-Container zum Preis von je 2.490 Euro erwerben. Der gleichzeitig abzuschließende Verwaltungsvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Während dieser Zeit garantiert P&R einen Mietertrag von 0,88 Euro pro Container und Tag. Die Auszahlung der Mie-

ten erfolgt vierteljährlich nachschüssig. Zugleich verpflichtet sich P&R, die Container nach Ablauf des Verwaltungsvertrages zurückzukaufen.

- Erfolgsprognose: Die garantierten Mietzahlungen betragen während der Laufzeit des Verwaltungsvertrages 12,9 Prozent des Kaufpreises der Container p.a. (ohne Berücksichtigung der möglichen Rabatte). Dem steht der Wertverlust der Container gegenüber. Die Nachsteuerrenditen des Angebotes Nr. 186 werden im „Rendite-Berechnungsbeispiel“ für den Kauf von elf Containern – je nach persönlichem Steuersatz – mit 5,71 Prozent p.a. bis 7,55 Prozent p.a. bezogen auf das durchschnittlich eingesetzte Investitionskapital angegeben.

#### Rechtliches Konzept

- Investoren werden Eigentümer der Container. Die Kauf- und Verwaltungsverträge sind standardisiert und werden jeweils um das aktuelle Angebot ergänzt. P&R garantiert, dass zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bereits ein Miet- oder Agenturverhältnis für die Container besteht.
- Steuerlich erzielen Investoren laut Prospekt „sonstige Einkünfte“. Entsprechend seien die entstehenden Werbungskosten wie die zehnjährige AfA (Absetzung für Abnutzung), Finanzierungskosten etc. den Mietentnahmen gegenüberzustellen. Der Veräußerungsgewinn ist angabegemäß steuerfrei.
- Auf Wunsch kann die Treumandat GmbH als Einzahlungstreuhänder und Mittelverwendungskontrolleur eingesetzt werden. Die hierfür zu entrichtende Gebühr beträgt 0,75 Prozent der Investitionssumme.

#### ECKDATEN

	€
Kaufpreis pro Container	2.490 <sup>1</sup>
Mindestinvestition (sechs Container)	14.940 <sup>1</sup>
Garantierte Mieteinnahme p.a. pro Container für die Laufzeit des Verwaltungsvertrages	312
Rückkaufwert nach fünf Jahren	1.635
Rendite nach Steuern <sup>2</sup> bei einer Steuerprogression von	
0%	7,55% p.a.
30%	6,44% p.a.
40%	6,08% p.a.
50%	5,71% p.a.

<sup>1</sup> Rabatte: Ab dem Erwerb von 11 Containern 20 Euro pro Stück, ab dem Erwerb von 21 Containern 35 Euro pro Stück.

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittlich eingesetzte Investitionskapital; gemäß Rendite-Berechnungsbeispiel zum Angebot Nr. 186 für den Erwerb von 11 Containern.

#### ANBIETER

**P&R Container Vertriebs- und Verwaltungs-GmbH**  
Nördliche Münchner Straße 8  
82027 Grünwald bei München  
Telefon: 0 89 / 6 41 60 60  
Telefax: 0 89 / 6 49 24 85  
[www.pundr.de](http://www.pundr.de)

**G.U.B.-Urteil:**

**sehr  
gut**



**DIE G.U.B.-ANALYSE**

■ **Langjährig erfolgreicher Anbieter:** P&R befasst sich seit mehr als 25 Jahren mit Containereigentum als Kapitalanlage. Nach Kenntnis der G.U.B. wird der Kauf, die Verwaltung und der Rückkauf von Containern seit 1981 in der vorliegenden Form angeboten. Nach eigenen Angaben betreut P&R derzeit mehr als 28.000 Investoren. Gemäß einem Prüfbericht der Treumandat GmbH hat P&R die vereinbarten Mietauszahlungen in den Jahren 2000 und 2001 vollständig geleistet und die Rückkäufe der Container vereinbarungsgemäß durchgeführt. Zu entsprechenden Ergebnissen hätten auch die seit 1982 regelmäßig durch Treumandat erstellten Vorprüfungen geführt. Für den Zeitraum 1975 bis 1981 sei die Prüfung durch eine andere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erfolgt. Gemäß den Angaben sind auch in diesem Zeitraum positive Ergebnisse erwirtschaftet worden. Insgesamt sind die Erfolge der von P&R angebotenen Container-Investitionen somit lückenlos seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit durch testierte Prüfberichte dokumentiert.

■ **Investition in weltweit genormte Standardcontainer:** Die zu erwerbenden 20-Fuß-Container sind genormt und verfügen über die notwendigen internationalen Zulassungen. Dadurch können sie weltweit eingesetzt werden. Laut Prospekt sind umfangreiche Versicherungen gegen Beschädigungen, Verlust und Diebstahl der Container vom jeweiligen Mieter abzuschließen, so dass die entsprechenden Risiken nicht von den Investoren getragen werden. Laut einer vom Bremer Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik erstellten Marktstudie sind für den weltweiten Containerverkehr weiterhin hohe Wachstumsraten zu erwarten. Da die Investoren unabhängig von den Marktentwicklungen Festmieten erhalten, ist dies für sie jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.

■ **Absicherung durch Mietverträge mit Dritten:** Laut Prospekt ist die Vermietung der Container bereits beim Erwerb durch den Investor vertraglich gesichert. Mietpartner sind laut P&R überwiegend renommierte international tätige Container-Leasinggesellschaften, für die P&R durch die langjährige Marktpräsenz und den großen Containerbestand einen adäquaten Vertragspartner darstellt. Aus Gründen der Risikostreuung erhält jeder Mieter nur bestimmte Container-Kontingente. Unabhängig von der Endvermietung ist die Realisierung der vereinbarten Mieterträge für die Investoren jedoch primär von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der P&R abhängig. Aktuelle Bankauskünfte der beiden Hausbanken zeichnen diesbezüglich ein positives Bild. Zudem bestätigt die Stellungnahme eines Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters, dass die von P&R zu zahlenden Garantiemieten im Jahr 2001 vollständig durch Erträge aus der Containervermietung abgedeckt waren. Insgesamt kann deshalb von einer hohen Wahrscheinlichkeit für einen planmäßigen Investitionsverlauf ausgegangen werden.

■ **Rechtliche Besonderheiten:** Anders als bei geschlossenen Fonds werden die Investoren nicht Teilhaber einer Beteiligungsgesellschaft, sondern direkte Eigentümer der Container. Insofern enthält der Prospekt keinen Gesellschaftsvertrag und entsprechende Erläuterungen. Die Ausführungen zu wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Aspekten der Investition sind daher vergleichsweise sehr knapp gehalten. Die Rechte und Pflichten aus den bereits im Vorwege abgeschlossenen Mietverhältnissen gehen beim Erwerb der Container auf die Investoren über. Im Verwaltungsvertrag wird jedoch P&R beauftragt, die Containermieten einzuziehen. Bei einem Ausfall von P&R müssten die Rechte aus den Mietverhältnissen direkt von den

Investoren wahrgenommen werden. Zur Abwicklung müsste jedoch ein neuer Verwalter gefunden werden. Zudem würden die Investoren die Chancen und Risiken aus der weiteren Vermietung und Verwertung der Container selbst tragen. Aus heutiger Sicht erscheint ein Ausfall von P&R allerdings – auch vor dem Hintergrund der sehr langen erfolgreichen Geschäftstätigkeit – als sehr unwahrscheinlich.

**Keine separaten Verwaltungsgebühren:** Während der Vertragslaufzeit erhalten Investoren – unabhängig von der tatsächlichen Vermietungssituation der Container – eine Festmiete ausgezahlt. Etwaig hierüber hinausgehende Mieteinnahmen verbleiben als Verwaltungsgebühr bei P&R. Ebenso sind mögliche Unterdeckungen von P&R auszugleichen. Auch etwaige Differenzen zu den Marktkonditionen beim Kauf und Verkauf der Container gehen zu Gunsten oder Lasten von P&R. Separate Verwaltungsgebühren fallen nicht an. Die G.U.B. hat daher auf die bei geschlossenen Fonds übliche Berechnung von Kennzahlen verzichtet.

**DAS FAZIT**

P&R verfügt über umfassende Markterfahrung und bietet den Erwerb von Containern nach einem einfachen und langjährig erprobten Konzept an. Das Vermietungs- und Verwertungsrisiko wird an P&R übertragen, so dass Investoren eine feste Kalkulationsgrundlage haben. Testierte Prüfberichte bestätigen, dass P&R die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber den Investoren seit 1975 stets einwandfrei erfüllt hat.



**G.U.B.-Urteil:**

**sehr gut**



**WICHTIGE HINWEISE ZUR G.U.B.-ANALYSE**

**Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen:** Verkaufsprospekt (02/2002), standardisierter Kauf- und Verwaltungsvertrag (01/2002), Angebot Nr. 186, Prüfbericht für die „Mietzahlungen in den Jahren 2000 und 2001“ (7. Mai 2002), zwei Bankreferenzen (27. und 28. Mai 2002), Marktstudie des Instituts für Seeverkehrswirtschaft und Logistik, Bremen, (Februar 2002), Unterlagen aus vorausgegangenen Analysen und Antworten auf Fragen der G.U.B.

- Die G.U.B. analysiert und beurteilt seit 1973 geschlossene Fonds und weitere Angebote des privaten Kapitalmarktes. Die Analyse erfolgt nach der von der G.U.B. entwickelten, eigenen Analyse-systematik. Die G.U.B.-Analyse stellt keine Anlageempfehlung dar, sondern ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes. Regelmäßige Voraussetzung für eine sehr gute Beurteilung ist der Nachweis der erfolgreichen Emission und Realisierung eines branchengleichen Vorläufer-Fonds.
- Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf den in der Analyse jeweils im Einzelnen aufgeführten Informationsquellen sowie auf den der G.U.B. zum Analysezeitpunkt vorliegenden allgemeinen Marktinformationen. Soweit nicht ausdrücklich anderweitig vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlage-Ob-

- jekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Änderungen der Verhältnisse und neuere Erkenntnisse sind nicht berücksichtigt.
- Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt nicht. Zu diesem Zweck werden von vielen Anbietern bei Wirtschaftsprüfern Prospektgutachten nach dem einheitlichen Standard IDW S 4 in Auftrag gegeben. Diese Gutachten dürfen in der Regel aus rechtlichen Gründen in der Analyse nicht erwähnt werden. Interessierte Anleger sollten daher vor einer Beteiligung selbst beim Anbieter erfragen, ob ein solches Gutachten vorliegt.
- Die Beurteilung durch die G.U.B. erfolgt ohne Haftungsobliegenheit und bindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist

- deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.
- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die Beurteilung durch die G.U.B. bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Angebot ist allein der vollständige Emissionsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird.

**Die Bewertungstufen**

- +++ = sehr gut    + = positiv
- ++ = gut    - = nicht platzierungsreif