

## P&R Container Investitions Programm

### DAS ANGEBOT

#### Investitionsvorhaben

■ Erwerb von standardisierten Seefracht-Containern. Zugleich wird ein Verwaltungsvertrag für die Container abgeschlossen. Grundlage der vorliegenden Analyse ist das Angebot Nr. 196.

■ Es sind mindestens sechs Container zum Preis von je 2.100 Euro abzunehmen. Sofern mindestens elf Container erworben werden, gilt ein Rabatt von 15 Euro pro Container. Ab 21 Containern beträgt der Rabatt 25 Euro pro Stück.

#### Verkäufer und Verwalter

■ P&R Container Vertriebs- und Verwaltungs-GmbH, Grünwald bei München (P&R).

■ P&R wurde 1975 gegründet und befasst sich damit, Container für Anleger in Verkehr zu bringen und als Kapitalanlage aufzubereiten. Aktuell verwaltet P&R mehr als 950.000 TEU (20-Fuß-Containereinheiten), die sich überwiegend im Eigentum privater Investoren befinden. Das vorliegende Containerkonzept wird angabegemäß von mehr als 35.000 Investoren genutzt.

#### Beteiligte

■ Treuhänder und Mittelverwendungskontrollleur (auf Wunsch): Treumandat GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München.

■ Mieter der Container: Verschiedene internationale Container-Leasinggesellschaften und Reedereien, die im Prospekt nicht konkret benannt sind.

#### Wirtschaftliches Konzept

■ Gemäß dem Angebot Nr. 196 erwerben die Investoren neue 20-Fuß-Standardcontainer. Gleichzeitig wird ein fünfjähriger Verwaltungsvertrag mit P&R abgeschlossen, in dem eine Miete von 0,73 Euro pro Tag garantiert wird. Die Auszahlung erfolgt vierteljährlich 30 Tage nach Quartalsende per Verrechnungsscheck. P&R verpflichtet sich, die Container nach Ablauf des Verwaltungsvertrages auf Wunsch von den Investoren zu erwerben.

■ Erfolgsprognose: Die Garantiemiete entspricht 12,69 Prozent p.a. des Kaufpreises ohne Rabatte. Durch den laufenden Wertverlust liegt der Rückkaufswert der Container nach Ablauf des Verwaltungsvertrages unter dem Kaufpreis. Die Nachsteuerrenditen des Angebotes Nr. 196 für den Kauf von elf Containern betragen gemäß dem „Rendite-Berechnungsbeispiel“ je nach persönlicher Steuerprogression zwischen 4,87 und 6,41 Prozent p.a. (bezogen auf das durchschnittlich eingesetzte Investitionskapital).

#### Rechtliches Konzept

■ Die Investoren werden Eigentümer der Container.

■ Es handelt sich um einen standardisierten Kauf- und Verwaltungsvertrag, der um das jeweils gültige Angebot ergänzt wird. P&R garantiert, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits „ein Miet- oder Agenturverhältnis“ für die Container besteht.

■ Laut Kauf- und Verwaltungsvertrag können die Container auf Dritte übertragen werden, sofern diese in den Verwaltungsvertrag eintreten.

■ Die Investoren erzielen laut einer aktuellen steuerlichen Beurteilung eines Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers „sonstige Einkünfte“ aus der Vermietung beweglicher Gegenstände. Werbungskosten ergeben sich im Wesentlichen aus der Abschreibung der Container (AfA, Absetzung für Abnutzung) in Höhe von zehn Prozent p.a. Veräußerungsgewinne sind angabegemäß für private Investoren steuerfrei.

■ Sofern gewünscht, kann die Treumandat GmbH als Einzahlungstreuhänder und Mittelverwendungskontrollleur eingesetzt werden. Hierbei wird eine Gebühr von 0,75 Prozent des Gesamtkaufpreises fällig. Weitere Dienstleistungskosten der Investitionsphase (Vertrieb, Konzeption etc.) sowie der Deckungsbeitrag von P&R sind mit dem Kaufpreis abgegolten und werden nicht separat ausgewiesen.

#### ECKDATEN

	€
Kaufpreis pro Container	2.100 <sup>1</sup>
Mindestinvestition (sechs Container)	12.600
Garantierte jährliche Mietentnahme pro Container für die Laufzeit des Verwaltungsvertrages	266
Rückkaufswert nach fünf Jahren	1.295
Rendite nach Steuern <sup>2</sup> bei einer Steuerprogression von	
0 %	6,41 % p.a.
30 %	5,38 % p.a.
35 %	5,20 % p.a.
40 %	5,02 % p.a.
45 %	4,87 % p.a.

<sup>1</sup> Rabatte: Ab dem Erwerb von 11 Containern 15 Euro pro Container, ab dem Erwerb von 21 Containern 25 Euro pro Container.

<sup>2</sup> Gemäß dem Rendite-Berechnungsbeispiel zum Angebot Nr. 196, bezogen auf das durchschnittlich eingesetzte Investitionskapital.

#### 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 erfahrener und erfolgreicher Anbieter:** P&R ist seit fast 30 Jahren mit der Aufbereitung von Seecontainern als Kapitalanlage befasst. Seit 1981 erfolgt dies in der vorliegenden Form durch Kauf der Container seitens der Investoren, Abschluss eines Verwaltungsvertrages und Rückkauf durch P&R. Gemäß einem Prüfbericht der Treumandat GmbH haben stichprobenartige Überprüfungen für die Jahre 2002 und 2003 ergeben, dass P&R die Mietzahlungen vereinbarungsgemäß geleistet hat und auch die Rückkäufe der Container vertragsgemäß durchgeführt wurden. Entsprechend positiv sind auch die ab 1982 von Treumandat und die zuvor ab 1975 von einer anderen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführten Vorprüfungen ausgefallen. Insofern wird seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit lückenlos eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit testiert.

**Investition in genormte Seefrachtcontainer:** Die angebotenen Container sind gemäß Prospekt genormt und verfügen über die notwendigen internationalen Zulassungen. Dies ermöglicht einen weltweiten Einsatz der Container, für die laut Kauf- und Verwaltungsvertrag auch bereits Miet- beziehungsweise Agenturverträge bestehen. Branchenübliche Risiken wie Verlust, Beschädigung und Diebstahl sind prospektgemäß durch umfangreiche Versicherungen auf Kosten der Mieter abgedeckt. Auch Wartungs- und Reparaturmaßnahmen sind angabegemäß von den Mietern zu übernehmen.

**Risikostreuung bezüglich der Vermietung:** Die Container sind bei Vertragsabschluss mit dem Investor bereits an renommierte internationale Container-Leasinggesellschaften vermietet. Nach Kenntnis der G.U.B. aus vorausgegangenen Analysen stellt die zwischenzeitlich erlangte Größe des von P&R betreuten Containerbestandes einen wichtigen Vorteil bei Vertragsverhandlungen mit diesen Gesellschaften dar. Zwecks Risikostreuung werden den Leasinggesellschaften jeweils nur bestimmte Containerkontingente zur Nutzung übertragen.

Gemäß verschiedenen Presseveröffentlichungen kann künftig weiterhin von hohen Wachstumsraten im internationalen Containerverkehr ausgegangen werden. Dies ist grundsätzlich günstig, vor dem Hintergrund der garantierten Mieten jedoch nur von eingeschränkter Bedeutung für die Investoren. Daneben kommt insbesondere der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von P&R eine besondere Bedeutung zu. Zwei aktuelle Bankreferenzen lassen auf eine günstige Unternehmensentwicklung schließen. Zudem liegt eine aktuelle Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers vor, dass die von P&R im Rahmen der aufgelegten Investitionsprogramme garantierten Mietauszahlungen in 2002 und 2003 vollständig durch die realisierten Container-Mieterträge abgedeckt wurden. Vor dem Hintergrund der zugleich bereits sehr langjährig vereinbarungsgemäß abgewickelten Auszahlungen von Mieten und Rückkaufswerten erscheint die Wahrscheinlichkeit eines plangemäßen Verlaufs als sehr hoch.

**Rechtliche Besonderheiten:** Investoren werden unmittelbar Eigentümer der Container und beteiligen sich nicht an einem Fonds. Deshalb enthält der Prospekt keine umfassenden Gesellschaftsverträge, Investitionspläne nebst Erläuterungen etc. und fällt insgesamt recht knapp aus. Zudem wird – im Gegensatz zu den P&R-Angeboten aus dem Bereich der geschlossenen Fonds – kein Prospektgutachten erstellt. Die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen der Container gehen beim Erwerb auf den Investor über. Die Abwicklung des Mieteinzugs erfolgt jedoch über P&R. Bei einem Ausfall von P&R würden die Investoren weiterhin die Vermietungsrechte halten, müssten zwecks praktischer Durchsetzbarkeit jedoch möglichst einen neuen Verwalter bestellen. Zudem würden sich Chancen und Risiken von Marktschwankungen bezüglich der Vermietung und späteren Veräußerung der Container für die Investoren ergeben. Aus heutiger Sicht erscheint dieser theoretische Fall jedoch als unwahrscheinlich.

**Keine separaten Verwaltungsgebühren:** Sofern die tatsächlichen Mieteinnahmen des jeweiligen Containers unter dem Festmietbetrag liegen, geht dies zu Lasten von P&R. Im Gegenzug kann P&R allerdings auch einen etwaigen Mietüberschuss vereinnahmen. Entsprechend sind auch beim Kauf- und Verkauf der Container Abweichungen zu den jeweiligen Marktkonditionen von P&R auszugleichen. Da die Abwicklung der P&R-Angebote in Euro erfolgt, die internationalen Containermietverträge jedoch üblicherweise in US-Dollar abgeschlossen werden, entfallen auch die Chancen und Risiken aus Währungsschwankungen auf P&R. Eine weitere Vergütung des Verwaltungsaufwandes erfolgt nicht. Die G.U.B. verzichtete auf Grund der Gesamtkonstellation des Investitionsmodells auf die übliche Berechnung von Kennzahlen.

### DAS FAZIT

**P&R ist langjährig erfahren und erfolgreich in der Verwaltung von Containern und der Aufbereitung von Investitionskonzepten für Kapitalanleger. Investoren werden nach einem seit 1981 angebotenen Modell direkte Eigentümer von Containern. Die Chancen und Risiken aus der Vermietung und Verwertung der Container werden nahezu vollständig von P&R getragen. Die einwandfreie Abwicklung sämtlicher seit 1975 aufbereiteten Investitionsangebote wird lückenlos durch Wirtschaftsprüfer bestätigt.**



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



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

**Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen:** Verkaufsprospekt 04/2002, standardisierter Kauf- und Verwaltungsvertrag (03/2004), Angebot 196, Prüfungsbericht für die „Mietauszahlungen in den Jahren 2002 und 2003“, (10. Mai 2004), zwei Bankreferenzen zu P&R (28. Mai 2004), steuerliche Beurteilung eines Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers zum Investitionsangebot (Mai 2004), Unterlagen zu 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-Objekten 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 Wirtschaftsprüfer 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 Haftungsobligo und entbindet 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 Bewertungsstufen

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