

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Direktinvestition Wechselkoffer

Wechselkoffer Euro Select 6

Solvium Wechselkoffer Vermögensanlagen GmbH & Co. KG

## ÜBERBLICK

Das geprüfte Angebot „Wechselkoffer Euro Select 6“ ist als Direktinvestment in Form einer Vermögensanlage konzipiert. Investoren erwerben durch Abschluss eines Kauf- und Mietvertrages gebrauchte Wechselkoffer (Ø 5,5 Jahre alt) von der Solvium Wechselkoffer Vermögensanlagen GmbH & Co. KG (Emittentin) und vermieten diese an sie zurück. Laufende Erträge erzielen die Investoren aus der Vermietung dieser Wechselkoffer. Die Höhe des Mietzinses sowie des Rückkaufpreises zum Laufzeitende sind vertraglich fest vereinbart. Die Veräußerung der Wechselkoffer und die Rückzahlung des Anlegerkapitals sind nach einer Betriebsphase von fünf Jahren im Jahr 2023 geplant. Die Liquiditätsprognose basiert auf Erfahrungswerten der Anbieterin. Positiv ist zu vermerken, dass die Emittentin ihren Investoren einseitige Sonderkündigungsrechte nach drei Jahren sowie einen Härtefallschutz nach zwei Jahren Mietlaufzeit anbietet.

## ÜBERBLICK

ECKDATEN EMISSION		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	2018	Assetklasse	Logistikequipment (Leasing)
Währung	Euro	Sub-Assetklasse	Wechselkoffer
Kapital durch Anleger	5,42 Mio. Euro (Maximal)	Blind-Pool	Nein
Agio	2,0 %	Investitionswährung	Euro
Weiteres Fremdkapital	0 Euro	Portfolioaufbau	2018/2019
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	5,53 Mio. Euro (Maximal)	Alter der Anlageobjekte	Gebraucht (Ø 5,5 Jahre alt)
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Kapitalvermögen	Dienstleistungen	Kurier, Express, Paket-Branche (Logistik)

ECKDATEN DIREKTINVESTMENT		BETRIEBSKONZEPT (EMITTENTIN)	
Zeichnungswährung	Euro	Diversifikation	Ja (Endnutzer & Laufzeiten)
Kaufpreis	6.830 Euro (inkl. Rabatte)	Reinvestitionen (Portfolio)	Nein
Mindestabnahme/Stückelung	1 Wechselkoffer	Fremdkapitalrisiko (operativ)	Ja
Nachschusspflicht	Ausgeschlossen	Währungsrisiko (operativ)	Nein
Anlagehorizont / Laufzeit	2023 / 5 Jahre	Miete pro Jahr (Investor)	965,40 Euro bzw. 14,13 % p.a. der Netto-Kaufpreise
Zahlungsturnus	Monatlich (nachsüssig)	Erfolgsbeteiligung (Bonus)	Nein
Gesamtauszahlung /-Rendite	117,16 % / 3,43 % p.a.		

## SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Marktzugang und hohe Managementkompetenz der AXIS Unternehmensgruppe (Vermietmanager) in der Assetklasse</li><li>Reines Eigenkapitalinvestment &amp; keine Fremdwährungsrisiken</li><li>Kein Portfolioaufbau-Risiko (langfristige Untermietverträge)</li><li>Kein Blind-Pool Risiko &amp; kein Rückabwicklungsrisiko</li><li>Relativ niedrige Weichkosten in der Initialphase</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine festen Verkaufsoptionen (Exit Szenario) der Emittentin</li><li>Kein Erlössteigerungspotenzial für Anleger in der Betriebs- &amp; Desinvestitionsphase</li></ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Portfolioauslastung und Diversifikation der Endmieter</li><li>Mehrerlösbeteiligung der Emittentin und Unternehmensgruppe schafft Interessenkongruenz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Investitions-, Veräußerungs- und Vermietungsrisiken</li><li>Operatives Ergebnis in der Betriebsphase</li><li>Negative Veränderung des Marktes &amp; Mietausfälle</li><li>Mietzahlungs- und Fremdkapitalrisiken auf Ebene der Emittentin sowie Verwässerungsrisiken im Rahmen weiterer Emissionen</li><li>Sonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken</li></ul>

## FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger mittelbar an der Entwicklung des deutschen Kurier-, Express- und Paketdienste-Marktes. Der Erfolg des Investments ist abhängig von der allgemeinen Marktentwicklung und der Kompetenz der Anbieterin, die beabsichtigte Investitionsstrategie erfolgreich umzusetzen. Ausgehend von der Entwicklung und der prognostizierten Steigerung des Marktes kann zumindest mit konstant bleibender Nachfrage nach Wechselkoffern im Zeitraum dieser Vermögensanlage gerechnet werden. Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen beeinflussen die Liquiditätslage der Gesellschaft während der Betriebsphase (operatives Ergebnis 2018 bis 2023) und der erzielbare Marktpreis für das Portfolio im Jahr 2023 die Desinvestitionsphase.

Aufgrund der Einheitlichkeit der Investitions- und Beteiligungswährung existieren auf Ebene der Gesellschaft keine Währungsrisiken während der gesamten Laufzeit. Ebenso besteht auf operativer Ebene (Vermietung) kein Wechselkursrisiko.

Geringere Verkaufserlöse, ein späterer Verkauf der Wechselkoffer oder eine verspätete Verkaufspreiszahlung an die Emittentin hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin im Jahr 2023. An einem höheren operativen Ergebnis 2018 bis 2023 und/oder höheren Verkaufserlösen würden Anleger nicht partizipieren. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin u.E. nach plausibel.



## INVESTITIONSPHASE

Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage sind standardisierte Wechselkoffer mit einer Länge von 7,45m, die mit Containertür oder Rolltor ausgestattet sind. Mittels Abschluss eines Kauf- und Mietvertrages erwerben Investoren der Vermögensanlage „Wechselkoffer Euro Select 6“ gebrauchte Wechselkoffer von der Solvium Wechselkoffer Vermögensanlagen GmbH & Co. KG (Emittentin), vertreten durch ihre Geschäftsführerin Solvium Capital GmbH. Die erworbenen Wechselkoffer vermietet der Investor im Rahmen des oben genannten Vertrages an die Emittentin. Miete, Mietdauer sowie der Rückkaufpreis sind vertraglich festgelegt.

Beim vorliegenden Angebot „Wechselkoffer Euro Select 6“ werden 786 gebrauchte (Ø 5,5 Jahre alt), bereits vermietete Wechselkoffer zum Kaufpreis von 6.830 Euro je Wechselkoffer (inkl. Rabatte, exkl. Agio) angeboten. Es existieren keine Bewertungsgutachten hinsichtlich der Anlageobjekte. Der Kaufpreis für einen gebrauchten Wechselkoffer dieser Vermögensanlage liegt bei dem aktuellen Marktpreisniveau. Jedoch ist ein Aufschlag, da es sich bei den Anlageobjekten um langfristig vermietete Aktiva handelt, plausibel. Der Rückerwerbspreis für die Wechselkoffer, der vertraglich fest vereinbart ist, ist unabhängig von der zum Verkaufszeitpunkt herrschenden Marktsituation.

Der prognostizierte Investitions- und Finanzierungsplan ist übersichtlich und nachvollziehbar prospektiert. Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Erwerb der Wechselkofferflotte dieser Vermögensanlage. Die Emittentin nimmt zusätzlich zu den von Anlegern gezahlten Gesamtkaufpreisen kein weiteres Fremdkapital auf. Die Substanzquote auf Gesamtkapitalebene (inkl. 2 % Agio) liegt bei überdurchschnittlichen 90,20 %. Die initialen Vergütungen bewerten wir als angemessen. Sämtliche Nebenkosten der Vermögensanlage werden von der Anbieterin übernommen. Somit besteht für Anleger nicht das Risiko einer Rückabwicklung oder Renditeeinbußen wegen höherer Initialkosten bei einem geringeren Platzierungserfolg der Emittentin.

## BETRIEBSPHASE

Die Laufzeit des Mietvertrages mit Investoren der Vermögensanlage beträgt fünf Jahre. Für diese Festmietzeit der Vermögensanlage „Wechselkoffer Euro Select 6“ ist die Miethöhe (enthält signifikanten Tilgungsanteil) vertraglich vereinbart und beträgt 14,13 % p.a. des Kaufpreises (inkl. Rabatte, exkl. Agio) oder 965,40 Euro pro Jahr (Zahlung monatlich nachschüssig). Der fest vereinbarte Mietzins für Investoren ist unabhängig von der tatsächlichen Auslastung (Vermietung an Endnutzer) der Wechselkoffer.

Der Prognosezeitraum für die Betriebsphase wurde entsprechend der geplanten Laufzeit der Vermögensanlage von Q2/2018 bis 2023 gewählt. Die an die Anleger verkauften Wechselkoffer sind überwiegend langfristig vermietet über den Vermietmanager AXIS Intermodal Deutschland GmbH. Vor Abschluss der entsprechenden Mietverträge werden stets die Bonität und Solvenz der Endnutzer geprüft. Laut Berichten der Geschäftsführungen waren die Wechselkoffer der Solvium Capital Gruppe zum Betrachtungszeitpunkt über den Vermietmanager nahezu vollständig und diversifiziert an verschiedene Endnutzer vermietet. Der prozentuale Anteil der fünf größten Mieter liegt bei 70,1 %, gemessen an der Zahl der gesamten Wechselkoffer. Durch die Portfoliostreuung werden sog. Klumpen-Risiken auf der Ertragsseite minimiert. Da die Verträge im Mieteinnahmen-Pool langfristig und diversifiziert abgeschlossen sind bzw. werden sollen, sind die Zahlungen - vor allem unter Berücksichtigung der Bonität der Mieter - als relativ sicher anzusehen.

Die Prognose sieht keine Folgeinvestitionen vor. Erzielte Mehrerlöse aus Mieteinnahmen werden während der Laufzeit nach Angaben der Initiatoren nicht thesauriert, sondern zur vorzeitigen Kapitalrückzahlung verwendet. Angesichts des konzeptionsbedingten Managementaufwandes werden die laufenden Kosten und Vergütungen als angemessen bewertet. Insgesamt lassen sich die Annahmen der Anbieterin als plausibel bewerten.

## DESINVESTITIONSPHASE

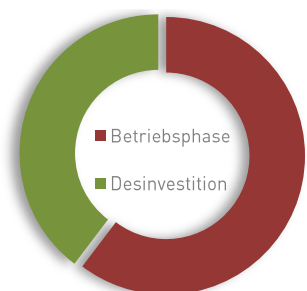
Mit Beendigung der Mietvereinbarung nach der Festmietzeit von 60 Monaten kauft die Emittentin die Wechselkoffer von dem Anleger zurück. Der Rückkaufpreis der Wechselkoffer ist ebenfalls vertraglich fest vereinbart und entspricht nicht dem Kaufpreis. Dieser beträgt 3.175 Euro je Wechselkoffer, unabhängig vom Zustand sowie von der zum Verkaufszeitpunkt herrschenden Marktsituation.

Die Wechselkofferflotte wird zum Laufzeitende der Vermögensanlage durch die Emittentin verkauft oder refinanziert. Dabei wird von erzielbaren Verkaufserlösen in Höhe von 52,1 % bezogen auf die von der Emittentin gezahlten Anschaffungskosten ausgegangen. Die getroffene Annahme bzgl. des erwarteten Verkaufserlöses für das Portfolio ist nachvollziehbar und plausibel. Es existieren keine Andienungsrechte (Verkaufsoption zu einem fest vereinbarten Mindestpreis) für das Portfolio.

Geringere Verkaufserlöse, ein späterer Verkauf der Wechselkoffer oder eine verspätete Verkaufspriszahlung an die Emittentin hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin. An einem höheren Verkaufserlös würden Anleger nicht partizipieren. Die Annahmen der Anbieterin bezüglich der Desinvestitionsstrategie können plausibel nachvollzogen werden.

### Kumulierte Auszahlungen

In % der Investitionssumme  
(Nettokaufpreise exkl. Agio)



**Betriebsphase** (5 Jahre Mietlaufzeit): 70,67 %  
**Desinvestition**: 46,49 %  
**Gesamt**: 117,16 %

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

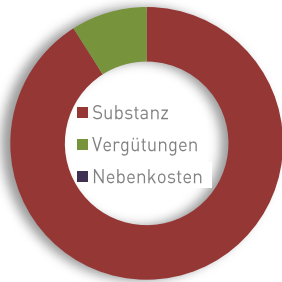
Direktinvestition Wechselkoffer

## EXTERNE EINFLÜSSE

Die Profitabilität der Veräußerung und Vermietung von Wechselkoffern ist abhängig von der Entwicklung der deutschen Kurier-, Express- und Paketdienste-Branche. Diese wächst seit 2000 jährlich um durchschnittlich über fünf Prozent und damit seit Jahren schneller als die Gesamtwirtschaft. Der Bedarf der Branche an Logistikequipment, wie die in der Vermögensanlage angebotenen Wechselkoffer, steigt dadurch konstant. Bei einem Rückgang der Konjunktur könnten die Leasingraten (Anschlussvermietung) und Preise zurückgehen, was geringere Erlöse bzw. einen geringeren Portfoliowert bedeuten könnte. Die vorstehend beschriebenen Effekte können das angestrebte Ergebnis der Investmentgesellschaft und die Rückflüsse an die Anleger negativ belasten.

Aufgrund der Einheitlichkeit der Investitions- und Beteiligungswährung existieren auf Ebene der Gesellschaft keine Währungsrisiken während der gesamten Laufzeit der Vermögensanlage. Ebenso besteht auf operativer Ebene kein Wechselkursrisiko. Der Kauf und spätere Verkauf der Wechselkoffer erfolgen in Euro, ferner erhält die Gesellschaft laufende Mieteinnahmen ausschließlich in Euro.

## MITTELVERWENDUNG

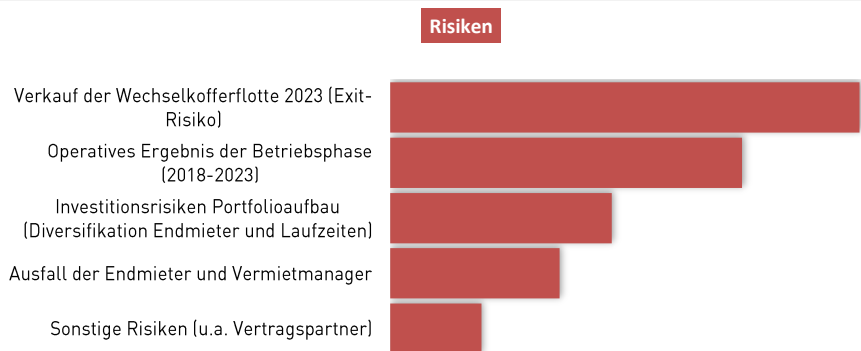
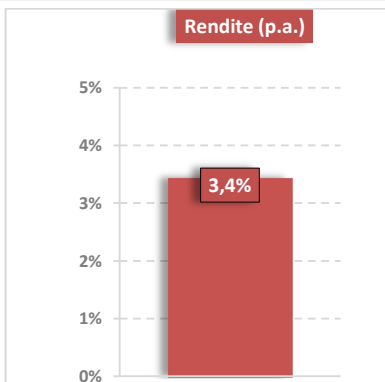


### Mittelverwendung auf Gesamtkapitalebene inkl. Agio

Substanz	90,20 %
Vergütungen	9,80 %
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,00 %

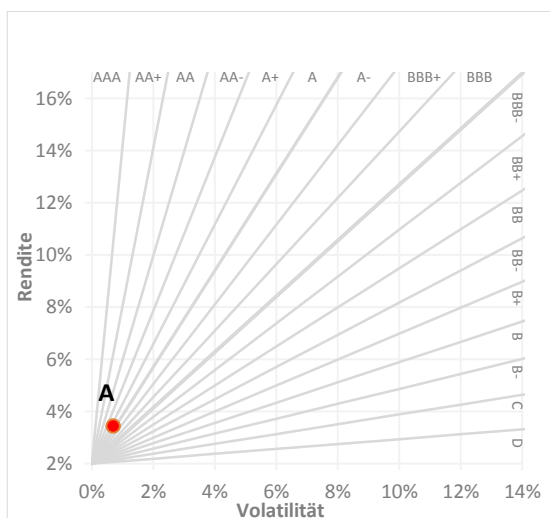
Die Mittelverwendung basiert auf der kumulierten Prognose der Emittentin der Vermögensanlagen „Wechselkoffer Euro Select Plus Nr.5“ und „Wechselkoffer Euro Select Plus Nr.6.“

## RENDITE & RISIKEN



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin.


## RATING





## RISIKOEINSTUFUNG


### Qualitative Faktoren

#### Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- 


Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte der Vermögensanlage ist gegeben.
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
- 

Richtigkeit	Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
-------------	---------------------------------------------------------------------
- 



Schlüssigkeit	Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
---------------	----------------------------------------------------------------
- 

Angemessenheit	Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen der Vermögensanlage erscheinen realistisch.
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------


#### Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

-  Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.


#### Leistungsbilanz / Erfahrung der Anbieterin

-  Seit 2014 konzipierte die Anbieterin 25 Direktinvestmentangebote in der Assetklasse Wechselkoffer; alle sind platziert und befinden sich in der Betriebsphase. In der Konzeption sind die bisher emittierten Direktinvestmentangebote überwiegend ähnlich; mit einem Gesamtbetrag über 190 Mio. Euro (über 5.500 Anleger).
-  Der vorliegende Performancebericht 2017 enthält eine Übersicht der laufenden Angebote. Die öffentlich verfügbaren Dokumente zeigen, dass alle von der Unternehmensgruppe konzipierten Investmentangebote im Bereich Direktinvestitionen sämtliche Zahlungen in voller Höhe an die Investoren ausgezahlt haben. Emittentin dieser Vermögensanlage ist die Solvium Wechselkoffer Vermögensanlagen GmbH & Co. KG. Exit-Erfahrungen der Anbieterin liegen durch die planmäßige Auflösung von Direktinvestments (verschiedene Vermögensanlagen bereits vor).


Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.

Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.

Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

### Quantitative Faktoren

#### Renditevolatilität / Prognoserisiko

- |      |
|------|
| RK 3 |
|------|

 Sicherheitsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt auf dem Referenzniveau für Finanzanlageprodukte der Risikoklasse 3. Die Renditeerwartungen hängen von branchenspezifischen und makroökonomischen Einflüssen ab. Es bestehen Risiken aus Marktschwankungen (Preise der Anlageobjekte, Auslastung und erzielbare Mietraten).

#### Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- |      |
|------|
| RK 3 |
|------|

 Die Vermögensanlage weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

#### Totalverlustwahrscheinlichkeit

- |      |
|------|
| RK 3 |
|------|

 Die Vermögensanlage weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

## ERGEBNIS:

RK 1 | RK 2 | **RK 3** | RK 4 | RK 5

Die Einstufung in die Risikoklassen erfolgt nach Maßstäben der Kreditwirtschaft abgeleitet aus § 31 WpHG a.F. Zwischen den beiden extremen Risikoklassen 1 (Sichere Anlageformen) und 5 (Spekulative Anlagen mit Totalverlustrisiko) liegen weitere Risikoabstufungen, mit denen risikoklassenadäquate Finanzprodukte verbunden werden können. Aufgrund von gesetzlichen Restriktionen dürfen den Direktinvestment-Angeboten (mit Risiken bis hin zum theoretisch möglichen Verlust der Investitionssumme) nur die Risikoklassen 3 bis 5 zugewiesen werden.

## Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken der analysierten Vermögensanlage enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt. Die Bewertung des hier behandelten Kapitalanlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik auf Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

## Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Mai 2018



Technologie und Innovationszentrum  
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0  
Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: [www.dextroratings.de](http://www.dextroratings.de)  
Internet: [www.dextrogroup.de](http://www.dextrogroup.de)  
E-Mail: [info@dextrogroup.de](mailto:info@dextrogroup.de)

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt  
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt  
Geschäftsführer: Georgi Kodinov