

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments (geschlossener Publikums-AIF)

Logistikequipment Leasing (Global)

**Solvium Transportlogistik Fonds** (Name der Emission)

**Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungs mbH** (KVG)

## ÜBERBLICK

Bei dem geprüften Beteiligungsangebot „Solvium Transportlogistik Fonds“ handelt es sich um den zweiten geschlossenen Publikums-AIF der Solvium-Gruppe als Asset-Manager und Initiator. Der AIF plant in der Periode bis Ende 2026 den Aufbau eines diversifizierten Logistik-Portfolios bestehend aus Güterwagen (Schienentransport Europa / verschiedene Segmente), sog. Wechselkoffern (Transportbehälter für Schiene und Straße in der DACH-Region) und Containern (Seefracht / verschiedene Segmente). Laufende Erträge erzielt der AIF auf Ebene der Zielgesellschaft aus der Vermietung der Portfolioobjekte an verschiedene Logistikunternehmen.

In den Aufbau des Portfolios werden gemäß aktueller Mittelverwendungsprognose mittelbar rd. 22 Mio. Euro (Herstellungskosten) investiert. Im Rahmen der Anlagestrategie sollen sukzessive hohe Reinvestitionen realisiert werden. Zur Finanzierung des Vorhabens ist auf allen Gesellschaftsebenen keine Fremdkapitalaufnahme geplant. Die prognostizierte Laufzeit des Fonds beträgt zehn Jahre bis Ende 2034, eine Verlängerung der Fondslaufzeit durch die Gesellschafter ist bis maximal 2037 möglich.

## FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	Q4/2024	Assetklasse	Logistikequipment (Leasing)
Fondswährung	Euro	Investition (Portfolio)	Ca. 21,4 Mio. Euro (exkl. Neben- & Transaktionskosten)
Blind-Pool	Ja	Sub-Assetklasse(n) bzw. Segmente (Prognose zur Portfolioallokation in %)	Container (<30%) / Wechselkoffer (>10%) / Güterwagen (>50%)
Kommanditkapital	25,0 Mio. Euro	Investitionswährung	US-Dollar (<30%) & Euro (>70%)
Ausgabeaufschlag/Agio	5,0 %	Portfolioaufbau (initial)	Q1/2025 bis Q4/2026
Fremdkapital (Prognose)	0,0 Mio. Euro		
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	26,3 Mio. Euro		
Steuerliche Klassifizierung	Einkünfte aus Gewerbe		

BETEILIGUNGSSECKDATEN		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	Euro	Diversifikation	Ja (verschiedene Kriterien)
Mindestzeichnungssumme	5.000 Euro	Erwartete Rendite (CoC)	11 % Brutto-Mietrendite
Stückelung	1.000 Euro	Risiken (Portfolio)	Marktwerte, Miethöhe & Auslastung, Mieter (Bonität)
Haftungssumme	1 % der Pflichteinlage	Einnahmen (operativ)	Objektvermietung & Handel
Beteiligungsdauer / Ende	10,00 Jahre / 2034 (max. 2037)	Währungsrisiko	Ja, niedrig (USD max 30 %),
Gesamtauszahlung (Prognose)	148,24 % (Q2/2025 - Q4/2034)	Fremdkapitalrisiko	Nein (100% Eigenkapital)
Auszahlungsturnus	Quartal (ab 2025)		

## SWOT PROFIL

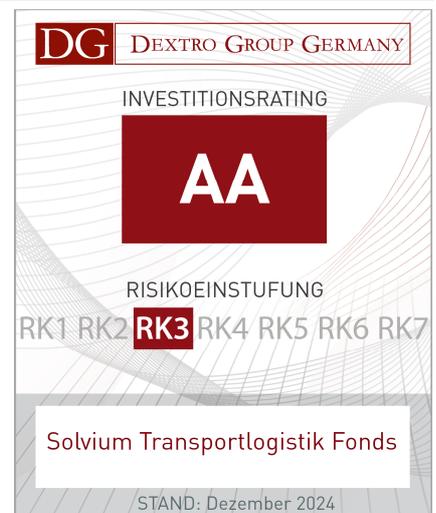
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Chancenorientiertes, diversifiziertes Intermodal Logistik-Portfoliokonzept: drei Sub-Assetklassen Intermodal (Leasing) / verschiedene Segmente</li><li>Marktzugang und sehr hohe Managementkompetenz</li><li>Moderate operative Risiken (mittelfristige Untermietverträge)</li><li>Keine Fremdkapitalrisiken (Zinszahlungs- und Tilgungsrisiko)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Investitionsphase (Portfolioaufbau) noch nicht begonnen</li><li>Fondslaufzeitrisiko (Kapitalbindung) bei Laufzeit über das Jahr 2034 hinaus</li></ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Risikominimierung im Rahmen der Portfoliostrategie (Zielportfolio 2026) sowie erhöhte Diversifikation der Segmente, Alter und Endmieter der Anlageobjekte</li><li>Portfolioauslastung und Steigerung der Mieterträge</li><li>Chancenpotenzial im Rahmen der hohen Reinvestitionen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Realisierbarkeit des angestrebten Portfolios</li><li>Investitions-, Veräußerungs- und Vermietungsrisiken</li><li>Operatives Ergebnis in der Betriebsphase (2025-2034)</li><li>Negative Veränderung des Container-Marktes &amp; Mietausfälle</li><li>Erhöhte Vertrags- und Drittparteienrisiken</li></ul>

## FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger des regulierten Publikums-AIF an der Entwicklung des internationalen Intermodal Logistikmarktes und am deutschen Kurier-, Express- und Paketdienstemarkt. Die modifizierte, sicherheitsorientierte Portfoliostrategie des AIF ist nicht dominant abhängig von der allgemeinen, internationalen Marktentwicklung im Segment Seefrachtcontainer, sondern beruht auf der Kompetenz der Solvium-Gruppe, die beabsichtigte Investitionsstrategie, insb. die Risikominimierung auf Portfolioebene (Allokation Segmente & Alter, Leasingnehmer & Endmieter sowie Laufzeiten) stringent umzusetzen. Die angestrebte Portfoliostrategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des Track-Records und der Evolution der Solvium Unternehmensgruppe bestätigt werden kann.

Ausgehend von verschiedenen Prognosen für die relevanten Container-Märkte (Seefracht) kann nach Ansicht der DEXTRO Group aufgrund global erhöhter konjunktureller und politischer Risiken nicht mit einem konstant bleibenden Nachfragewachstum im Zeitraum der Fondslaufzeit gerechnet werden. In den Segmenten Schienenverkehr und Wechselkoffer (ca. 75 % der Portfolioinvestitionen) ist ein konstantes Marktwachstum realistisch.

Die Veräußerung des Portfolios und Rückzahlung des Anlegerkapitals sind nach einer langfristigen Betriebsphase im Jahr 2034 geplant. Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen (Ebene der operativen Objektgesellschaft) beeinflusst die Liquiditätslage des AIF während der Betriebsphase (operatives Ergebnis 2025 bis 2034) und der erzielbare Marktpreis für das Portfolio im Jahr 2034 die Desinvestitionsphase. Neben operativen Risiken beeinflusst die Entwicklung des US-Dollar/Euro-Wechselkurses die Liquiditätslage der Gesellschaft, eine Kapitalallokation in US-Dollar ist bis max. 30 % möglich. Die risikoadjustierte Renditeerwartung für das Portfoliokonzept des AIF ist trotz signifikanter spezifischer Risiken der Assetklasse Container-Leasing als angemessen zu bewerten, v.a. unter Berücksichtigung der angestrebten Kapitalbindung bis 2034, der modifizierten Portfoliostrategie (hohe Diversifikation der Assets und Endmieter), geringem Wechselkursrisiko und der sehr positiven Entwicklung der Solvium-Gruppe. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin nach Ansicht der DEXTRO Group plausibel.



## INVESTITIONSPHASE

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die eine Portfoliodiversifikation und Kapitalallokation in den Segmenten Güterwagen, Container-Leasing und Wechselkoffer anstreben. Die als Blind-Pool konzipierte Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, gemäß aktueller Mittelherkunftsprognose 25 Mio. Euro Kommanditkapital einzuwerben; maximal 75 Mio. Euro bis Mitte 2026. Zur Investition in die Objektgesellschaft sollen gemäß Mittelverwendungsprognose rd. 22 Mio. Euro (Herstellungskosten Portfolio / Kaufpreise der Anlageobjekte inkl. Transaktions- und Nebenkosten) verwendet werden. Die Portfolioinvestitionen sollen konzeptionell ohne Fremdkapital auf allen Gesellschaftsebenen finanziert werden.

Der AIF plant bis 2026 den Aufbau eines diversifizierten Intermodal Logistik-Portfolios bestehend aus - vermieteten bzw. zu vermietenden - Containern (Maritime Seefahrt / 2025 verschiedene Segmente im initialen Startportfolio geplant / <30 %), standardisierten Wechselkoffern (Transportbehälter für Schiene und Straße / >10 %) und Eisenbahnwagen (Gütertransport / >50 %). Laufende Erträge erzielt der AIF mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft aus der Vermietung und dem Handel bzw. Verkauf der Portfolioobjekte an verschiedene Logistikunternehmen. Die hierfür erforderlichen Mittel für den Portfolioaufbau sowie initiale Emissionskosten und Vergütungen will der AIF durch diese Emission einwerben. Der AIF investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Aufbau des Portfolios auf Ebene der Objektgesellschaft. Die Substanzquote auf Fondsebene (inkl. 5 % Agio) liegt bei 85,38 %. Die initialen Vergütungen bewertet DEXTRO als marktüblich. Es besteht für Anleger kein erhöhtes Risiko einer Rückabwicklung oder von Renditeeinbußen wegen höherer Initialkosten bei einem geringeren Platzierungserfolg. Detaillierte Informationen über die vorgesehenen Portfolioinvestitionen (Kapitalallokation in den verschiedenen Sub-Assetklassen bzw. Container-Segmenten) und Währungen (max. 30 % US-Dollar) für das initiale Startportfolio liegen der DEXTRO Group vor. Die initiale Investitionsphase soll laut aktueller Prognose sukzessive bis Ende 2026 abgeschlossen werden. Während der Fondslaufzeit sollen im Rahmen der konzeptionell angestrebten Anlagestrategie sukzessive Reinvestitionen in weitere Anlageobjekte getätigt werden.

## BEWIRTSCHAFTUNGSPERIODE (LAUFZEIT)

Der Prognosezeitraum für die Bewirtschaftungsperiode wurde im Basis-Szenario der DEXTRO Group entsprechend der geplanten Laufzeit des AIF von Q4/2024 bis Q4/2034 gewählt. In diesem Zeitraum stellen Bewirtschaftungsüberschüsse des diversifizierten Portfolios (Ebene Zielgesellschaft) die Ertragsgrundlage der Fondsgesellschaft dar. Eine Minderung der Asset-spezifischen Risiken soll im Rahmen der Portfoliostrategie durch eine signifikante Streuung auf mehrere Segmente, Anlageobjekte, Investitionszeitpunkte, Vertragslaufzeiten und Endmieter erzielt werden.

Die Anlageobjekte sollen auf Portfolioebene überwiegend mittelfristig (drei bis fünf Jahre) über verschiedene Vermietungsgesellschaften vermietet werden. Die Solvium Holding AG verwaltet als ausgelagerter Asset-Manager sämtliche Anlageobjekte der Objektgesellschaft. Laut Berichten der Anbieterin sind die Container, Wechselkoffer und Güterwagen der Solvium-Gruppe zum Betrachtungszeitpunkt über verschiedene Vermietmanager nahezu vollständig und diversifiziert an verschiedene Endnutzer vermietet. Durch die Portfoliostreuung werden sog. Klumpen-Risiken auf der Ertragsseite minimiert. Da die Verträge im Mieteinnahmen-Pool mittelfristig und diversifiziert abgeschlossen sind bzw. werden sollen, sind die Zahlungen - vor allem unter Berücksichtigung der Bonität der Mieter - als relativ sicher anzusehen. Erzielte Mehrerlöse aus Mieteinnahmen und Verkäufen werden während der Laufzeit reinvestiert, die Prognose sieht hohe Reinvestitionen vor.

Das Ergebnis der Beteiligung hängt im Wesentlichen davon ab, ob die unterstellten Erträge, Steigerungen und Bewirtschaftungsüberschüsse in dem Zeitraum 2025 bis 2034 auf Portfolioebene erzielt werden können. Gemäß Investitionskriterien soll in Anlageobjekte investiert werden, die die angestrebte operative Rendite i.H.v. 8,69 % p.a. (nach Abschreibung i.H.v. 2,85 % p.a.) [EBITDA: 11,54 % p.a./ Brutto-Mietrendite vor Abschreibung] auf Portfolioebene nachhaltig erwarten lassen. Nach Einschätzung der DEXTRO Group erscheint die erwartete Rendite auf Basis der geplanten Portfolioallokation realisierbar.

Konzeptionell werden jährliche Auszahlungen (quartalsweise nachschüssig) an Investoren angestrebt, die prognostizierte Ausschüttung beträgt 4,0 % p.a. Die kalkulierte Höhe der laufenden Gesamtkosten bewertet DEXTRO angesichts des konzeptionsbedingten Managementaufwandes (auf allen Ebenen) insgesamt als angemessen. Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Portfolios ist eine finale Beurteilung der Ertrags- und Kostenprognose des Zielfortfolios sowie der prognostizierten Ausschüttungen 2025 bis 2034 aktuell nicht möglich. Die getroffenen Annahmen zur Bewirtschaftungsperiode sind grundsätzlich als plausibel zu bewerten.

## DESINVESTITIONSPHASE (LAUFZEITENDE)

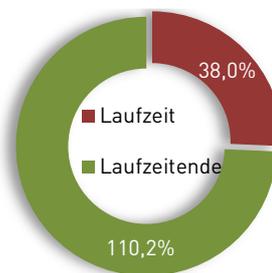
Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist derzeit mit rund zehn Jahren bis zum 31.12.2034 prognostiziert und kann ab 2034 durch Beschluss der Gesellschafter um bis zu drei Jahre verlängert werden. Im Jahr 2034 wird die Emittentin die Logistik-Ausrüstung oder die Objektgesellschaft veräußern. Eine Veräußerung von Anlageobjekten aus dem Portfolio kann auch vor 2034 erfolgen, Reinvestitionen sind konzeptionell vorgesehen.

Aus thesaurierten Einnahmeüberschüssen während der Laufzeit und den Verkaufserlösen (Portfolio) soll die vollständige Rückzahlung des Kommanditkapitals der Investoren realisiert werden. An einem höheren Ergebnis und/oder Verkaufserlösen werden die Anleger partiell partizipieren. Die Erfolgsbeteiligung der KVG sorgt für Interessenkongruenz (hurdle-rate rd. 4,5 % p.a.) und wird als positiv i.S.d. Anleger bewertet, die Überschussbeteiligung für den Anleger mit 80 % der Überrendite ist als sehr hoch zu beurteilen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial (Veräußerungsmöglichkeiten, Preisniveau) im Rahmen der Desinvestition wesentlich von der Markt- (Portfoliowert) und gering auch von der Wechselkursentwicklung (EUR/USD) in der Periode 2034-2036 beeinflusst wird. Geringere Verkaufserlöse oder ein späterer Verkauf der Anlageobjekte bzw. eine verspätete Verkaufspreiszahlung an die Objektgesellschaft hätten negativen Einfluss auf die Liquidität des AIF. Die getroffenen Annahmen (Dauer, Kosten und Veräußerungserlöse Portfolio) bzgl. des erwarteten Exit-Szenarios des AIF sind auf Basis einer Marktanalyse und unter Berücksichtigung der Performance bisheriger Portfoliokonzepte der Solvium Unternehmensgruppe nachvollziehbar und plausibel.

### Kumulierte Auszahlungen

In % vom Kommanditkapital (exkl. Agio)



Laufzeit (Q2/2025 - Q4/2024) 38,00 %

Laufzeitende (Portfolioverkauf) (2034) 110,24 %

Gesamt (2025-2034) 148,24 %

Die dargestellten Auszahlungen basieren auf der Prognoserechnung der Anbieterin.

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

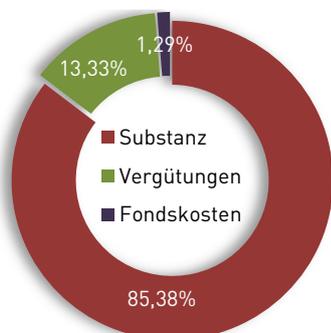
Asset Based Investments

Logistikequipment Leasing (Global)

## EXTERNE EINFLÜSSE

Die angestrebte Diversifikation des Portfolios soll das Marktrisiko einzelner Segmente senken. Die Portfoliostrategie des AIF wird über die gesamte Laufzeit neben Güterwagen (Schienentransport) als Anlageobjekte auch Wechselkoffer berücksichtigen. In den Segmenten Schienenverkehr und Wechselkoffer ist ein konstantes Marktwachstum (ca. 75 % der Portfolioinvestitionen) realistisch. Die Profitabilität ist abhängig von der Entwicklung der europäischen Konjunktur und des deutschen Kurier-, Express- und Paketdienste-Marktes. Die Branche wächst seit Jahren schneller als die Gesamtwirtschaft, der Bedarf der Branche an Logistikequipment steigt dadurch konstant. Durch die Übernahme des Vermietmanagers Axis Intermodal Deutschland GmbH im Jahr 2020 konnte auf Ebene der Solvium Unternehmensgruppe das existierende, sehr hohe Vertragspartnerrisiko – aufgrund der Abhängigkeiten vom Marktzugang des Vermietmanagers – effektiv minimiert werden. Die Profitabilität der Veräußerung und Vermietung von Containern ist abhängig von der Entwicklung der globalen Konjunktur. Die Volatilität ist erhöht, aber deutlich geringer als im Schiffmarkt. Bei einem erhöhten Rückgang des Welthandels, wie es während der Finanzmarktkrise 2008/2009 der Fall war, würden die Leasingraten und Containerpreise zurückgehen, was geringere Erlöse bzw. einen geringeren Portfoliowert infolge des Überangebots bedeuten würde. Aktuell wird kein signifikanter Rückgang der Containerumschläge erwartet. Eine erhöhte Kapitalbindung in einem Segment (bspw. Tankcontainer) kann sich besonders negativ auswirken. Es besteht ein Risiko, dass das in den funktionalen Währungen angestrebte operative Ergebnis zwar erzielt werden könnte, dieses dann in Euro zu bewertende Ergebnis aber niedriger ausfällt als erwartet, da eine oder mehrere funktionale Währungen (v.a. US-Dollar) zum Bewertungszeitpunkt gegenüber dem Euro schwächer notieren als angenommen. Investitionen im Segment Container bzw. eine Kapitalallokation in US-Dollar werden unter 30 % erfolgen. Relevante Wechselkursrisiken sind im Segment Schiene oder Wechselkoffer nicht vorhanden. Die vorstehend beschriebenen Effekte können das angestrebte Ergebnis der Objektgesellschaft, des AIF und die Rückflüsse an die Anleger signifikant negativ belasten. Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei Kapitalinvestitionen von Bedeutung. Aufgrund der langfristigen Laufzeit des Beteiligungsangebotes (Kapitalbindung bis 2034) dürfte die Fondsperformance davon wesentlich beeinflusst werden.

## MITTELVERWENDUNG

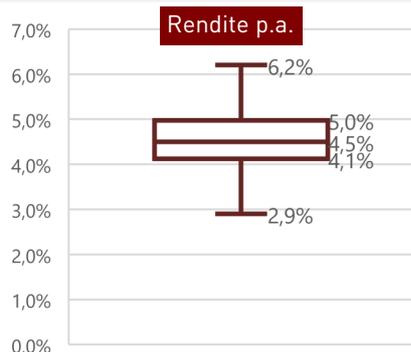


### Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene (inkl. 5 % Agio)

Substanz	85,38 %
Vergütungen	13,33 %
Initiale Fondskosten	1,29 %

Die Mittelverwendung basiert auf der Prognose der Initiatorin im Verkaufsprospekt

## RENDITE & RISIKEN



### Wesentliche Risiken der Anlagestrategie



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar, sind unabhängig und können von der Prognoserechnung der Anbieterin abweichen. Im Basisszenario der DEXTRO Group wird eine Kapitalbindung bis maximal 2034 kalkuliert.

## RATING

AAA	Sehr gute Qualität
AA	Gute Qualität
A	Überdurchschnittliche Qualität
BBB	Durchschnittliche Qualität
BB	Unterdurchschnittliche Qualität
B	Mäßige Qualität
C	Sehr geringe Qualität

Historie	Datum	Blind-Pool	Rating	Risikoklasse
Initial Rating	02.12.2024	Ja	AA	3
Update Rating I				
Update Rating II				

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Logistikequipment Leasing (Global)

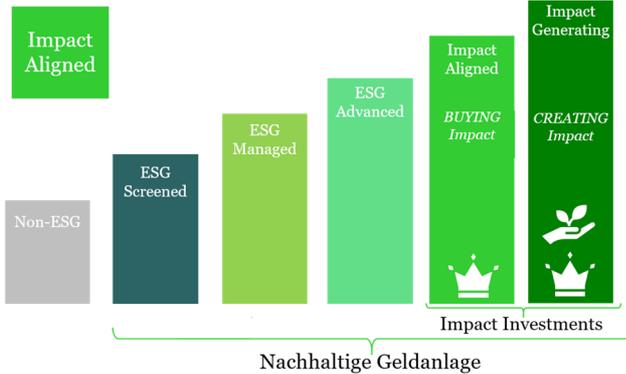
## NACHHALTIGKEIT

### KLASSIFIKATION: NACHHALTIGE GELDANLAGE

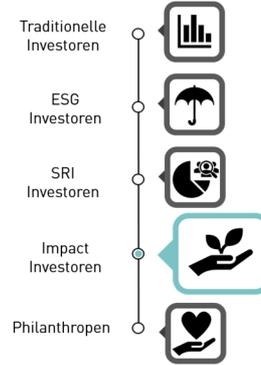
SFDR (Klassifikation)	Art. 8
MiFID II (Klassifikation)	Art. 8 Plus
Externe Zertifizierung	Nein
FNG-Siegel / Nachhaltigkeitsprofil	Nein / Nein
Greenwashing Risiko	Niedrig
Green Investment	Ja
ESG Investment	Ja
Impact Investment	Ja (Impact Aligned)
SDG Investment	Ja

Sub-Assetklasse	Logistikequipment Leasing
Segment	Güterwagons Schiene (>50 %)
Wirkungskanal Investor	Direkt / Effektiv
ESG+ IMPACT (Inside Out)	Positiv
Environment	Sehr positiv
Society	Positiv
Corporate Governance	Neutral
Politics	Positiv
SDG Impact Mapping	9 / 11 / 12 / 13 / 15

### KLASSIFIKATION: NACHHALTIGE GELDANLAGE



### KLASSIFIKATION: INVESTOR TYP



### UN NACHHALTIGKEITSZIELE



## RISIKOEINSTUFUNG

### Qualitative Faktoren

#### Konzeptionelle Rahmenbedingungen

●	Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts 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 des Beteiligungsangebotes erscheinen realistisch.

#### Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement / Schlüsselpersonenrisiko / Interessenkonfliktrisiken

Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind für einen Publikums-AIF gesetzlich erforderlich und werden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme können im Rahmen des Asset Management Quality Ratings durch die DEXTRO Group jährlich geprüft werden, ebenfalls potentielle Schlüsselpersonen- und Interessenkonfliktrisiken. Ein solcher Prüfauftrag existiert aktuell nicht.

- Das Schlüsselpersonenrisiko ist aktuell als moderat zu bewerten. Risiken aus Interessenkonflikten (Initiator/Asset-Management) sind nicht vernachlässigbar. Es bestehen zahlreiche Verbindungen zwischen beteiligten Gesellschaften und Personen, welche geschäftsführende Positionen einnehmen. Die Verkäuferin der Anlageobjekte ist laut aktueller Prognose für die Mehrheit der Portfolioinvestitionen nicht eine Gesellschaft der Solvium Unternehmensgruppe, es bestehen zum Zeitpunkt der Emission erhebliche personelle, rechtliche und wirtschaftliche Verflechtungen.

#### Track-Record / Leistungsbilanz / Erfahrung der Anbieterin

Die Solvium Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Hamburg hat sich auf die Vermietung und das Management von Logistikequipment (Container und Wechselkoffer) spezialisiert, das Segment Güterwagen (Schienenverkehr Europa) seit 2020. Marktzugang und Kompetenz der Unternehmensgruppe sind als sehr hoch zu bewerten. 2020 konnte die Solvium Unternehmensgruppe die Übernahme der Axis Intermodal Deutschland GmbH („Axis“) realisieren und innerhalb der Gruppe dieses Konzernsegment deutlich ausbauen. Axis wurde 1995 gegründet und ist der europäische Marktführer (verschiedene Kriterien) mit einer aktuellen Flottengröße von rd. 16.000 Einheiten in Europa. 2023 erfolgte eine Beteiligung i.H.v. 35,71 % an der deutschen European Wagon Lease Asset GmbH & Co. KGaA („EWL“) um die Diversifikation zu erhöhen. Die EWL mit Sitz in Hamburg wurde 2016 gegründet und ist eine europäische Vermietungsgesellschaft für Güterwagen und Lokomotiven mit einer aktuellen Flottengröße von rd. 2.500 Einheiten.

- Seit 2011 konzipierte die Solvium Unternehmensgruppe zahlreiche Investmentangebote (>200 Emissionen) für deutsche Privatanleger (Anlegerkapital >600 Mio. Euro; über 10.000 Anleger). Laut vorliegenden Unterlagen haben alle bisherigen Investmentangebote ihre Zahlungen vertragsgemäß an Anleger geleistet. Exit-Erfahrungen der Anbieterin liegen durch die planmäßige Auflösung von Direktinvestments und Namensschuldverschreibungen bereits vor. Für alle seit 2015 emittierten Anlageprodukte der Solvium Unternehmensgruppe hat die DEXTRO Group Analysen (u.a. DEXTRO Stabilitätsanalyse) erstellt. Das Management der Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften. Die Marktcompetenz für Portfolioinvestitionen wird durch die positive Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote für deutsche Privatanleger belegt.

## RISIKOEINSTUFUNG

### Quantitative Faktoren

#### Renditevolatilität / Prognoserisiko

**RK 3** *Portfoliostrategie (Chancenorientierte Anlagestrategie / Blind-Pool Konzeption)*  
 Die Renditeerwartungen der Objektgesellschaft auf Portfolioebene hängen von branchenspezifischen und makroökonomischen Einflüssen ab. Es bestehen erhöhte Risiken aus konjunkturellen Marktschwankungen (Preise der Anlageobjekte, Auslastung und erzielbare Mietraten) sowie aufgrund der Allokation eine geringe Abhängigkeit von der Wechselkursentwicklung (EUR/USD). Der initiale Portfolioaufbau soll bis max. Ende 2026 finalisiert werden, hohe Reinvestitionen werden angestrebt. Die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduziert die Asset-spezifischen Risiken einzelner Objekte und Segmente signifikant. Ex-ante Renditeerwartungen hängen stark von der initialen Portfolioallokation (Diversifikation Segmente, Anlageobjekte und Endmieter), der angestrebten Anlagestrategie (Reinvestitionen), der Bewirtschaftungsperformance und dem Veräußerungserlös für das Portfolio am Laufzeitende ab. Bisher wurden keine Anlageobjekte auf Ebene der Objektgesellschaft selektiert, die Investitionen werden sukzessive 2025/2026 realisiert.

#### Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

**RK 3** Die Anlagestrategie der Beteiligungsgesellschaft weist aufgrund der angestrebten Laufzeit (langfristige Kapitalbindung bis 2034 prognostiziert) und der Fondsstrukturen (geschlossener Publikums-AIF) eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf. Die angestrebte sektorale Diversifikation des Portfolios und mittelfristige Bewirtschaftungsperiode bis mind. 2026 reduzieren trotz erhöhter globaler Konjunkturrisiken die Kapitalverlustwahrscheinlichkeit für die Investoren signifikant.

#### Totalverlustwahrscheinlichkeit

**RK 2** Das Fondskonzept weist aufgrund der Strukturierung als geschlossener Publikums-AIF trotz der Blind-Pool Konzeption eine niedrigere Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes (Kapitalverlust über 90 %) im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.



Die Einstufung in die sieben Risikoklassen erfolgt nach Maßstäben der Kreditwirtschaft, abgeleitet aus § 31 WpHG a.F und den EU-Vorgaben im Rahmen von MiFID II. Zwischen den beiden extremen Risikoklassen 1 (Sichere Anlageformen) und 7 (Spekulative Anlagen mit sehr hohem Totalverlustrisiko) liegen weitere Risikoabstufungen, mit denen risikoklassenadäquate Finanzprodukte verbunden werden können.

Das Analyseergebnis ist keine Einstufung gemäß dem Gesamtrisikoindikator im Basisinformationsblatt gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2268 / Anhang III gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. November 2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (PRIIP).

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 der 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 der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

## 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 des analysierten Fonds 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, Dezember 2024



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: Michael Bogosyan