

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Direktinvestition Wechselkoffer

Wechselkoffer Euro Select 2

Solvium Capital GmbH

ÜBERBLICK

Die geprüften Vermögensanlagen „Wechselkoffer Euro Select 1“ bzw. „Wechselkoffer Euro Select 2“ sind als Direktinvestment konzipiert. Investoren erwerben durch Abschluss eines Kauf- und Mietvertrages mindestens einen gebrauchten Wechselkoffer von der Solvium Intermodale Vermögensanlagen GmbH & Co. KG und vermieten diese an sie zurück. Laufende Erträge erzielen die Investoren aus der Vermietung dieser Wechselkoffer. Die Höhe des Mietzinses sowie des Rückkaufpreises ist vertraglich fest vereinbart. Die Veräußerung der Wechselkoffer und die Rückzahlung des Anlegerkapitals ist nach einer Betriebsphase von fünf Jahren im Jahr 2021 geplant. Die Liquiditätsprognose basiert auf Erfahrungswerten der Anbieterin. Die Substanzquote auf Gesamtkapitalebene von 90,84 % inkl. Agio liegt über dem Marktdurchschnitt. Die weichen Kosten des Vorhabens sind als angemessen zu bewerten. Sämtliche Nebenkosten der Vermögensanlage werden von der Anbieterin übernommen, somit besteht für Anleger nicht das Risiko einer Rückabwicklung. Positiv ist auch zu vermerken, dass die Emittentin ihren Investoren den Härtefallschutz anbietet.

ÜBERBLICK

ECKDATEN EMISSION		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	2016	Assetklasse	Leasing
Währung	Euro	Sub-Assetklasse	Wechselkoffer
Emissionskapital	EUR 22.900.000	Blind-Pool	nein
Agio	EUR 458.000	Investitionswährung	Euro
Weiteres Fremdkapital	EUR 0	Portfolioaufbau	2016
Gesamtvolumen	EUR 23.358.300	Asset	gebraucht (Ø 48 Monate alt)
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Kapitalvermögen	Dienstleistungen	KEP-Branche (Logistik)

ECKDATEN DIREKTINVESTMENT		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	Euro	Teilmärkte	Wechselkoffer
Mindestzeichnungssumme	EUR 7.625 je	Reinvestitionen	nein
Stückelung	1 Wechselkoffer	Fremdkapitalrisiko (operativ)	nein
Hafteinlage	0 %	Währungsrisiko (operativ)	nein
Beteiligungsdauer	2021 / 5,25 Jahre	Miete	14,00 % p.a. vom Kaufpreis
Gesamtausschüttung	117,85 % (Prognose Initiator)	Erfolgsbeteiligung (Bonusmiete)	nein
Ausschüttungen	monatlich		

SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">Reines EigenkapitalinvestmentRelativ niedrige Weichkosten in der InitialphaseErfahrung des Vermietmanagers AXIS in der AssetklasseKeine FremdwährungsrisikenKein Rückabwicklungsrisiko	<ul style="list-style-type: none">Kein Erlössteigerungspotential in der DesinvestitionsphaseKein Erlössteigerungspotential in der BetriebsphaseKeine festen Verkaufsoptionen (Exit Szenario) der Emittentin
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">Mehrerlösbeteiligung der Anbieterin schafft Interessenskongruenz	<ul style="list-style-type: none">InvestitionsrisikenDauerhaft negative Veränderung des MarktesMietausfälleSonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken

FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger mittelbar an der Entwicklung des deutschen Kurier-, Express- und Paketdienste-Marktes. Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen (operatives Ergebnis) beeinflussen die Liquiditätslage der Gesellschaft während der Betriebsphase und der erzielbare Marktpreis im Jahr 2021 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 der Gesellschaft 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 2021. An einem höheren operativen Ergebnis 2016 bis 2021 und/oder höheren Verkaufserlösen würden Anleger nicht partizipieren. Der Erfolg des Investments ist abhängig von der allgemeinen Marktentwicklung und der Kompetenz der Anbieterin die beabsichtigte Investitionsstrategie erfolgreich umzusetzen. Aufgrund der jungen Historie der Beteiligungsangebote lässt sich noch keine finale Aussage über die Prognosesicherheit der Anbieterin bzgl. der Betriebsphase und Desinvestition treffen. Der Verkaufsprospekt entspricht nach unserer Auffassung den allgemeinen Anforderungen an Vollständigkeit, Richtigkeit und Plausibilität. 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 2“ gebrauchte Wechselkoffer von der Solvium Intermodale 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 2“ werden 2.000 gebrauchte (Ø 48 Monate alt), bereits vermietete Wechselkoffer zum Preis von 7.625 Euro je Wechselkoffer angeboten. Es existieren keine Bewertungsgutachten hinsichtlich der Anlageobjekte. Aktuell liegt der Kaufpreis für einen gebrauchten Wechselkoffer dieser Vermögensanlagen über dem aktuellen Marktpreisniveau. Jedoch ist ein Aufschlag, da es sich bei den Anlageobjekten um 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 Emittentin nimmt zusätzlich zu den von Anlegern gezahlten Gesamtkaufpreisen kein weiteres Fremdkapital auf. Die Substanzquote auf Gesamtkapitalebene liegt bei überdurchschnittlichen 90,98 % inkl. 2 % Agio. Die Vergütungen i.H.v. 9,02 % vom Gesamtkapital inklusive Agio bewerten wir als angemessen. Sämtliche Nebenkosten der Vermögensanlage werden von der Anbieterin übernommen. Somit besteht für Anleger nicht das Risiko einer Rückabwicklung oder Renditeeinbuße wegen höherer Initialkosten bei einem geringeren Platzierungserfolg.

BETRIEBSPHASE

Die Laufzeit des Mietvertrages mit Investoren der Vermögensanlage beträgt fünf Jahre. Für diese Festmietzeit der Vermögensanlage „Wechselkoffer Euro Select 2“ ist die Miethöhe vertraglich vereinbart und beträgt 14,00% p.a. des Kaufpreises oder 1.067,50 Euro pro Jahr. Somit beträgt der fest vereinbarte Mietzins für Investoren, unabhängig von der tatsächlichen Auslastung der Wechselkoffer, 2,92 Euro/Tag/Wechselkoffer. Der Prognosezeitraum für die Betriebsphase wurde entsprechend der geplanten Laufzeit der Vermögensanlage von 2016 bis 2021 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 hauptsächlich an bonitätsstarke Mieter vermietet. Der prozentuale Anteil der drei größten Mieter liegt bei 68,6 %, gemessen an der Zahl der gesamten Wechselkoffer. Nach Ansicht der DEXTRO Group sind hieraus resultierende Risiken für den Mieteinnahmenpool durch die Laufzeit der Mietverträge und das Bonitätsniveau der Mieter, vor allem unter Berücksichtigung der Laufzeit dieser Vermögensanlagen, nicht als hoch zu bewerten. 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 Vergütungen und Kosten 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, unabhängig vom Zustand sowie von der zum Verkaufszeitpunkt herrschenden Marktsituation. Die Wechselkofferflotte wird zum Laufzeitende der Vermögensanlage durch die Emittentin verkauft. Dabei wird von erzielbaren Verkaufserlösen in Höhe von 52,00 % bezogen auf die von der Emittentin gezahlten Anschaffungskosten ausgegangen. Die getroffene Annahme bzgl. des erwarteten Verkaufserlöses ist auf Basis einer Marktpreisberechnung durch Abzinsung der unterstellten zukünftigen Zahlungsströme nachvollziehbar und plausibel. Es existieren keine Andienungsrechte (Verkaufsoption zu einem fest vereinbarten Mindestpreis). Geringere Verkaufserlöse, ein späterer Verkauf der Wechselkoffer oder eine verspätete Verkaufspreiszahlung an die Emittentin hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin. An einem höheren Verkaufserlös würden Anleger nicht partizipieren. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin bzgl. der Desinvestition u. E. nach plausibel.

Kumulierte Auszahlungen in % v. Gesamtkapital (excl. Agio)

Betriebsphase	70,00%
Desinvestition	47,87%

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

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

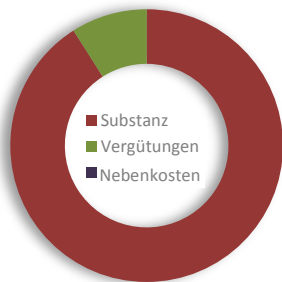
Asset Based Investments

Direktinvestition Wechselkoffer

EXTERNE EINFLÜSSE

Die Profitabilität der Veräußerung und Vermietung von Wechselkoffern ist abhängig von der Entwicklung des deutschen Kurier-, Express- und Paketdienste-Marktes. Bei einem Rückgang der Konjunktur, wie es etwa während der Krise 2008/2009 der Fall war, könnten die Leasingraten und Preise zurückgehen, was geringere Erlöse bzw. geringeren Portfoliowert infolge des Überangebots 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. Ebenso besteht auf operativer Ebene der Gesellschaft kein Wechselkursrisiko. Der Kauf und spätere Verkauf der Wechselkoffer erfolgen in Euro, ferner erhält die Gesellschaft laufende Mieteinnahmen ausschließlich in Euro.

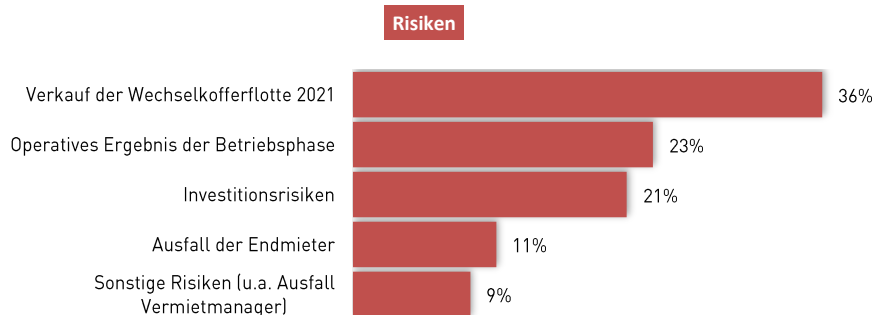
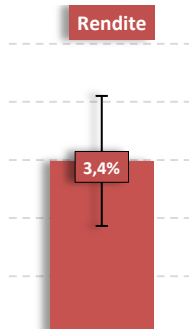
MITTELVERWENDUNG



Mittelverwendung auf Gesamkapitalebene inkl. Agio

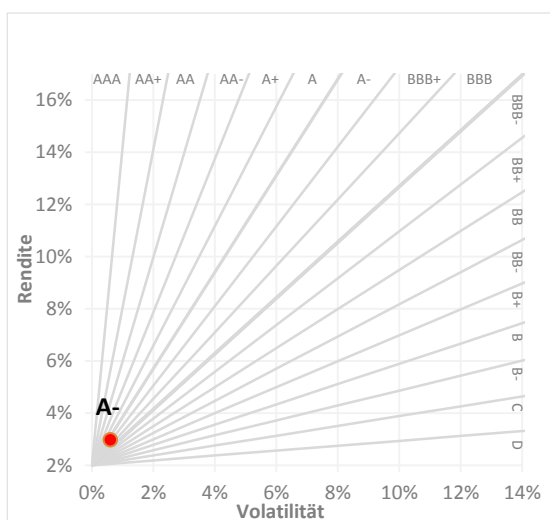
Substanz	90,98%
Vergütungen	9,02%
Nebenkosten der Vermögensanlagen	0,00%

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 zwölf Direktinvestmentangebote; alle sind platziert und befinden sich in der Betriebsphase. Laut vorliegenden Unterlagen haben alle laufenden Investmentangebote ihre Mietzahlungen bisher vertragsgemäß an Anleger geleistet. Erste Exit-Erfahrungen liegen durch die planmäßige Auflösung der Vermögensanlage Solvium Intermodal Spezial 4 (Einjährige Laufzeit) bereits vor. Anhand der vorliegenden Unterlagen, sowie aufgrund der jungen Historie der Beteiligungsangebote, lässt sich jedoch noch keine finale Aussage über die Prognosesicherheit der Anbieterin bzgl. der Betriebsphase und Desinvestition treffen.


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 4** Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt auf dem Referenzniveau für Finanzanlageprodukte der Risikoklasse 4. Die Renditeerwartungen hängen stark von makroökonomischen Einflüssen ab. Es bestehen Risiken aus Marktschwankungen.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 4** Die Vermögensanlage weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 4** Die Vermögensanlage weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

ERGEBNIS:

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

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 dem Emittenten einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Dezember 2015



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
Internet: www.dextrogroup.de
E-Mail: info@dextrogroup.de

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

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Geschäftsführer: Georgi Kodinov