DG DEXTRO GROUP GERMANY

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Logistik Opportunitäten Nr. 3

Solvium Capital GmbH

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments (Vermögensanlage) | Logistikequipment Leasing (Global)

Logistik Opportunitäten Nr. 3
(Name der Emission)

Solvium Logistik Opportunitäten Nr. 3 GmbH
(Emittentin)

ÜBERBLICK

Die geprüfte Vermögensanlage „Logistik Opportunitäten Nr. 3“ ist als nachrangige Namensschuldverschreibung konzipiert. Die Emittentin plant in der Periode bis Ende 2022 auf Ebene der Gesellschaft sukzessive den Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus Containern (Maritime Seefahrt / 2021 verschiedene Segmente angestrebt), sog. Wechselkoffern (Transportbehälter für Schiene und Straße) und laut initialer Anlagestrategie in weiteren Segmenten (Schienentransport/Güterwagen). Laufende Erträge erzielt die Emittentin aus der Vermietung der Anlageobjekte an verschiedene Logistikunternehmen. Die Laufzeit beträgt drei Jahre (Kapitalbindung 38 Monate), eine Verlängerung durch die Anleger ist möglich (fünf oder sieben Jahre Laufzeit).

ECKDATEN EMISSION	
Platzierungszeitraum	05/2021 bis max. Q4/2022
Art der Investition	Namensschuldverschreibung mit qualifiziertem Rangrücktritt
Emissionskapital	35,00 Mio. Euro (maximal)
Agio	Bis zu 3,0 %
Weiteres Fremdkapital	0 Euro (Prognose)
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	36,05 Mio. Euro (maximal)
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG)

INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Assetklasse	Logistikequipment (Leasing)
Sub-Assetklasse(n) bzw. Segmente (Portfolioallokation)	Container (60%) / Wechselkoffer (30%) / Eisenbahnwagen (10 %)
Blind-Pool	Ja (Portfolioaufbau noch nicht realisiert)
Investitionswährung	US-Dollar (Container) & Euro (30-50 %)
Portfolioaufbau (Initial)	Q2/2021 bis Q2/2022
Alter der Anlageobjekte	Divers

ECKDATEN INVESTOR	
Zeichnungswährung	Euro
Darlehensbetrag (Minimum)	10.000 Euro
Stückelung / Agio	1.000 Euro / bis zu 3,0 %
Nachschusspflicht	Ausgeschlossen
Anlagehorizont (Laufzeit)	2024 bzw. 2025 (3 Jahre)
Verlängerungsoption (Anleger)	Ja, auf 5 und/oder 7 Jahre
Auszahlungsturnus (Zinsen)	Monatlich ~~Quartal~~ ~~Jährlich~~ ~~Endfällig~~
Gesamtauszahlung /-Rendite	Max. 115,07 % / 5,02 % p.a.

BETRIEBSKONZEPT (EMITTENTIN)	
Diversifikation	Ja (Anlageobjekte, Manager, Endnutzer & Laufzeiten)
Erwartete Rendite (CoC)	>8,90 % Netto-Mietrendite
Risiken (Portfolio)	Marktwerte, Miethöhe & Auslastung, Mieter (Bonität)
Währungsrisiko (operativ)	Ja ($/€), erhöht
Fremdkapitalrisiko (operativ)	Ja (Zinszahlungen laufend)
Fremdkapitalrisiko (Tilgung)	Ja (Tilgung ab Q3/2024)
Verwässerungsrisiko	Ja, aktuell sehr gering

SWOT PROFIL

STÄRKEN

- Chancenorientiertes, diversifiziertes Intermodal Logistik-Portfoliokonzept auf Ebene der Gesellschaft: drei Sub-Assetklassen Intermodal (Leasing) / ≥ sechs Segmente
- Marktzugang und hohe Managementkompetenz
- Moderate operative Risiken (mittelfristige Untermietverträge angestrebt)
- Kurze Laufzeit mit Verlängerungsoption für Anleger

SCHWÄCHEN

- Unterschiedliche Investitions- und Anlagewährung bzw. Refinanzierung auf Ebene der Gesellschaft
- Sehr geringe Eigenkapitalbasis der Gesellschaften
- Exit-Szenario der Emittentin unmittelbar abhängig von der Profitabilität der Gesellschaft
- Kein Erlössteigerungspotenzial für Anleger in der Betriebs- & Desinvestitionsphase

CHANCEN

- Risikominimierung im Rahmen der Portfolioerweiterung (Zielportfolio 2022) sowie erhöhte Diversifikation der Segmente, Alter und Endmieter der Anlageobjekte
- Portfolioauslastung, Handelsrenditen und Steigerung der Mieterträge im Rahmen der Neu- & Anschlussvermietung

RISIKEN

- Investitions-, Veräußerungs- und Vermietungsrisiken
- Operatives Ergebnis in der Betriebsphase (2021-2025)
- Negative Veränderung des Marktes & Mietausfälle
- Fremdkapitalrisiken (Zinszahlungs- und Tilgungsrisiko für Anleger)
- Erhöhte Vertrags- und Drittparteienrisiken

FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger mittelbar an der Entwicklung des internationalen Containerleasingmarktes in den Sektoren Maritime Seefrachtcontainer und im zentraleuropäischen Kurier-, Express- und Paketdienste-Markt. Der Erfolg des Investments ist dominant abhängig von der allgemeinen, internationalen Marktentwicklung im Segment Maritime Seefrachtcontainer und der Kompetenz der Anbieterin, die beabsichtigte Investitionsstrategie, insb. die Risikominimierung auf Portfolioebene (Allokation Segmente & Alter, Leasingnehmer & Endmieter sowie Laufzeiten) umzusetzen.

Ausgehend von der aktuellen konjunkturellen Entwicklung und verschiedenen Prognosen für die relevanten Container-Märkte (Maritime Seefracht) kann nach Ansicht der DEXTRO Group aufgrund global erhöhter konjunktureller und politscher Risiken nicht mit einem konstant bleibenden Nachfragewachstum im Zeitraum der Mindestlaufzeit dieser Vermögensanlage bis 2025 gerechnet werden. Im Segment „Transportbehälter für Schiene und Straße“ (ca. 30 % der Kapitalinvestitionen) ist ein Marktwachstum realistisch.

Die Refinanzierung oder Veräußerung des Portfolios und Rückzahlung des Anlegerkapitals sind nach einer dreijährigen Betriebsphase in der Periode 2024 bis 2025 geplant. Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen beeinflussen die Liquiditätslage der Gesellschaft während der Betriebsphase (operatives Ergebnis 2021 bis 2024) und der erzielbare Marktpreis für das Portfolio im Zeitraum 2024/2025 die Desinvestitionsphase. Neben operativen Risiken beeinflusst die Entwicklung des US-Dollar/Euro-Wechselkurses die Liquiditätslage der Gesellschaft signifikant.

An einem höheren operativen Ergebnis und/oder höheren Verkaufserlösen der Gesellschaft werden die Anleger nicht partizipieren. Die risikoadjustierte Rendite ist trotz signifikanter spezifischer Risiken der Assetklasse Container-Leasing als angemessen zu bewerten, v.a. unter Berücksichtigung der kurzen Laufzeit, der Portfoliostrategie (hohe Diversifikation der Assets und Endmieter) und des positiven Track-Records der Produktreihe „Logistik Opportunitäten " der Solvium-Unternehmensgruppe. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin nach Ansicht der DEXTRO Group plausibel.

INVESTITIONSPHASE

Das Investitionsangebot richtet sich an Anleger, die eine Portfoliodiversifikation und Kapitalallokation in den Segmenten Container-Leasing, Wechselkoffer und Eisenbahnwagen anstreben. Die als Blind-Pool konzipierte Investmentgesellschaft beabsichtigt, gemäß aktueller Mittelherkunftsprognose 35 Mio. Euro Fremdkapital von Anlegern bis max. April 2022 aufzunehmen. Die Investition der Anleger erfolgt in Form einer nachrangigen Namensschuldverschreibung mit qualifiziertem Rangrücktritt an die Solvium Logistik Opportunitäten Nr. 3 GmbH (Emittentin und Darlehensnehmerin). Der Anleger wird nicht Gesellschafter der Emittentin. Die Emittentin plant bis Ende 2022 den Aufbau eines diversifizierten Intermodal Logistik-Portfolios bestehend aus - vermieteten bzw. zu vermietenden - Containern (Maritime Seefahrt / verschiedene Segmente / Kapitalallokation 50 bis 75 % im initialen Startportfolio geplant), standardisierten Wechselkoffern (Transportbehälter für Schiene und Straße) und Eisenbahnwagen (Gütertransport). Laufende Erträge erzielt die Emittentin 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 die Emittentin durch diese Vermögensanlage einwerben.

Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Aufbau des Portfolios. Zur Investition in den Portfolioaufbau sollen gemäß Mittelverwendungsprognose ca. 32,4 Mio. Euro (Herstellungskosten Portfolio / Kaufpreise der Anlageobjekte inkl. Transaktions- und Nebenkosten) verwendet werden. Die Portfolioinvestitionen werden konzeptionell ohne weiteres Fremdkapital finanziert werden. Detaillierte Informationen über die vorgesehenen Portfolioinvestitionen (Kapitalallokation in den Sub-Assetklassen) und Währungen (US-Dollar und Euro) für das initiale Startportfolio 2021 liegen der DEXTRO Group nicht vor. Die Kaufpreise für die Anlageobjekte des Zielportfolios (primär Seefrachtcontainer) liegen nach Ansicht der DEXTRO Group, basierend auf Markteinschätzungen, über dem Niveau der durchschnittlichen Marktpreise in dem Zeitraum 2018-2020.

Für sämtliche Ansprüche des Anlegers der Namensschuldverschreibung wird ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für die Emittentin einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Namensschuldverschreibungen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern bedient. Die Emittentin nimmt zusätzlich zu den von Anlegern eingezahlten Mitteln kein weiteres Fremdkapital auf. Die Substanzquote auf Gesamtkapitalebene (inkl. 3 % Agio) liegt bei überdurchschnittlichen 89,91 %. Die initialen Kosten der Emission (Nebenkosten und Vergütungen) bewertet DEXTRO als angemessen. Aufgrund der Platzierungskraft der Anbieterin besteht für Anleger kein erhöhtes Risiko einer Rückabwicklung oder von Renditeeinbußen wegen höherer Initialkosten bei einem geringeren Platzierungserfolg der Emittentin.

BETRIEBSPHASE (LAUFZEIT)

Der Prognosezeitraum für die Bewirtschaftungsperiode wurde im Basis-Szenario der DEXTRO Group entsprechend der geplanten Mindestlaufzeit der Vermögensanlage von Q2/2021 bis 2025 gewählt. In diesem Zeitraum stellen Bewirtschaftungsüberschüsse des diversifizierten Portfolios (Ebene Zielgesellschaften) die Ertragsgrundlage der Emittentin dar. Eine Minderung der assetspezifischen Risiken soll im Rahmen der Portfoliostrategie durch eine signifikante Streuung auf mehrere Segmente, Anlageobjekte, Investitionszeitpunkte, Vertragslaufzeiten und Endmieter erzielt werden. Die Verzinsung der Anlegergelder soll auf Ebene der Emittentin aus den Einnahmen aus der Vermietung der Logistik-Ausrüstung finanziert werden. Die Grundlaufzeit der Namensschuldverschreibungen mit Investoren dieser Vermögensanlage beträgt drei Jahre. Für die Laufzeit der Vermögensanlage ist die Zinshöhe vertraglich vereinbart und beträgt 4,40 % p.a. der Investitionssumme (Anlagebetrag exkl. Agio). Der fest vereinbarte Zins (Zahlung monatlich nachschüssig) für Investoren ist unabhängig von der tatsächlichen Auslastung (Vermietung an Endnutzer) des Portfolios der Gesellschaft. Die Anlageobjekte sollen auf Portfolioebene überwiegend mittelfristig (drei bis sieben Jahre) über verschiedene Vermietungsgesellschaften vermietet werden. Die Solvium Capital GmbH verwaltet als kaufmännischer Manager sämtliche Ausrüstungsgegenstände der vorliegenden Vermögensanlage für die Gesellschaft.

Laut Berichten der Anbieterin sind die Container und Wechselkoffer der Solvium Capital 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.

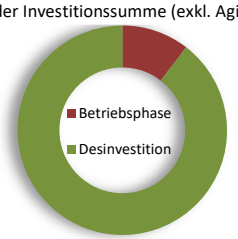
Das Ergebnis der Emittentin hängt im Wesentlichen davon ab, ob die unterstellten Erträge, Steigerungen und Bewirtschaftungsüberschüsse in dem Zeitraum 2021 bis 2025 auf Portfolioebene erzielt werden können. Gemäß Investitionskriterien soll in Anlageobjekte investiert werden, die die angestrebte operative Rendite (8,90 % p.a. Netto-Mietrendite auf Portfolioebene) nachhaltig erwarten lassen. Nach Einschätzung der DEXTRO Group erscheint die erwartete Rendite auf Basis der geplanten Portfolioallokation im Segment Seefrachtcontainer – primär junge gebrauchte und mittelfristig vermietete Anlagecontainer - realisierbar, aktuell wird durch das Management eine operative Mietrendite (EBIT) i.H.v. ca. 9 % für das Portfolio im Jahr 2022 erwartet.

Erzielte Mehrerlöse aus Mieteinnahmen und Verkäufen werden während der Laufzeit reinvestiert. Die Prognose sieht auf Ebene der Emittentin laufende moderate Reinvestitionen vor. Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Portfolios ist eine finale Beurteilung der Ertrags- und Kostenprognose des Zielportfolios sowie der prognostizierten Erträge 2021 bis 2025 aktuell nicht möglich. Die diversifizierte Portfolio- und Handelstrategie konnte auf der Ebene der bisherigen Portfoliokonzepte der Produktreihe „Logistik Opportunitäten" seit 2019 erfolgreich realisiert werden. Insgesamt lassen sich die Annahmen der Anbieterin als plausibel bewerten. Angesichts des konzeptionsbedingten Managementaufwandes (auf allen Ebenen) werden die laufenden Kosten und Vergütungen als angemessen bewertet.

DESINVESTITIONSPHASE (LAUFZEITENDE)

Nach Beendigung der Laufzeit der Vermögensanlage (38 Monate) erhalten die Anleger von der Emittentin den Anlagebetrag zurück sowie ggf. Bonuszinszahlungen (Frühzeichnerbonus und/oder andere möglich). Eine Verlängerung auf fünf und/oder sieben Jahre Gesamtlaufzeit ist für Anleger flexibel möglich. Der Rückzahlungsbetrag (Tilgung) entspricht dem Anlagebetrag ohne Agio, die Rückzahlung der Investorengelder durch die Emittentin ist – je nach Laufzeit der jeweiligen Vermögensanlage - ab Q3/2024 geplant. Im Zeitraum Q1/2024 bis Q2/2025 wird die Emittentin die Logistik-Ausrüstung veräußern oder anschlussfinanzieren, um fristenkongruent die Tilgung der Namensschuldverschreibungen der Investoren finanzieren zu können. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial (Veräußerungsmöglichkeiten, Preisniveau) der Gesellschaft im Rahmen der Desinvestitionsphase wesentlich von der Marktentwicklung beeinflusst wird. Aus thesaurierten Einnahme-überschüssen während der Laufzeit sowie den Verkaufserlösen (Portfolio) und/oder einer Refinanzierung soll die vollständige Rückzahlung der Anlagebeträge der Investoren realisiert werden. An einem höheren Betriebsergebnis und/oder Verkaufserlösen der Emittentin werden die Anleger nicht partizipieren. Geringere Verkaufserlöse, eine fehlendene fristenkongruente Refinanzierung oder ein späterer Verkauf der Anlageobjekte bzw. eine verspätete Verkaufspreiszahlung an die Gesellschaft hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin. Die getroffene Annahme bzgl. des erwarteten Exit-Szenarios der Emittentin (Verkauf des Portfolios an institutionelle Investoren oder fristenkongruente Refinanzierung ab 2024) ist auf Basis einer Marktanalyse und unter Berücksichtigung der Performance bisheriger Portfoliokonzepte der Solvium-Unternehmensgruppe nachvollziehbar und plausibel.

Kumulierte Auszahlungen
In % der Investitionssumme (exkl. Agio)



Betriebsphase (Laufzeit)
3 Jahre Mindestlaufzeit: 13,20 %

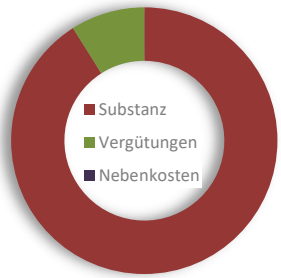
Desinvestition (Laufzeitende)
101,87 %
(inkl. bis zu 1,87 % Bonuszinsen)

Gesamtlaufzeit (38 Monate)
115,07 %

EXTERNE EINFLÜSSE

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 Schiffsmarkt. 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 für das Jahr 2021 kein Rückgang der Containerumschläge prognostiziert, sondern ein Wachstum bis 2022 erwartet.
Eine erhöhte Kapitalbindung in einem Segment (bspw. Tankcontainer) kann sich besonders negativ auswirken. Die angestrebte Diversifikation des Portfolios soll das Marktrisiko einzelner Segmente senken. 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 mit 50 bis 75 % prognostiziert. Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei Kapitalinvestitionen von Bedeutung. Aufgrund der kurzen Laufzeit der Vermögensanlage dürfte die Performance der Gesellschaft davon nicht wesentlich beeinflusst werden. Die vorstehend beschriebenen Effekte können das angestrebte Ergebnis der Gesellschaft, der Emittentin und die Rückflüsse an die Anleger signifikant negativ belasten.
Die Portfoliostrategie der Gesellschaft wird über die gesamte Laufzeit als Anlageobjekte auch Wechselkoffer berücksichtigen. Die Profitabilität in diesem Segment ist abhängig von der Entwicklung des zentraleuropäischen Kurier-, Express- und Paketdienste-Marktes. Die Branche wächst seit Jahren schneller als die Gesamtwirtschaft, der Bedarf der Branche an Logistikequipment steigt dadurch konstant. Relevante Wechselkursrisiken sind in diesem Segment nicht vorhanden. Durch die Übernahme des Vermietmanagers Axis Intermodal Deutschland GmbH im Jahr 2020 konnte auf Ebene der Solvium-Unternehmensgruppe das bisher existierende, sehr hohe Vertragspartnerrisiko – aufgrund der Abhängigkeiten vom Marktzugang des Vermietmanagers – effektiv minimiert werden.

MITTELVERWENDUNG

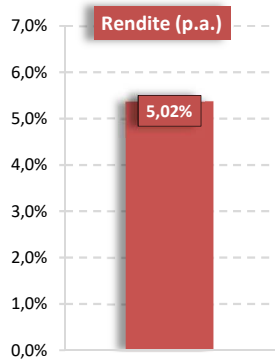


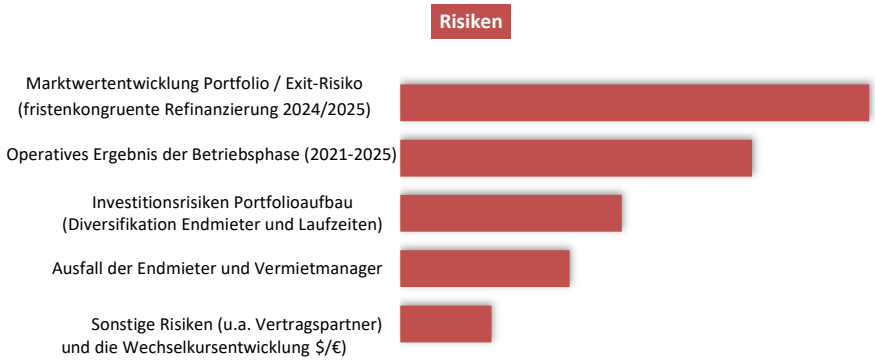
Mittelverwendung
auf Gesamtkapitalebene (inkl. 3 % Agio)

Substanz	89,91 %
Emissionsbedingte Kosten (Vergütungen und Nebenkosten der Vermögensanlage)	10,19 %

Die Mittelverwendung basiert auf der Prognose der Emittentin der Vermögensanlage.

RENDITE & RISIKEN





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	03.05.2021	Ja	A+	4
Update				

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 / Schlüsselpersonenrisiko / Interessenkonfliktrisiken

Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen und werden durch die Solvium Unternehmensgruppe verantwortet. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme können im Rahmen des Asset Management Qualitiy 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/Kapitalverwaltungsgesellschaft) 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 (auf Ebene der Zielgesellschaften) 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. Marktzugang und Kompetenz der Unternehmensgruppe sind als hoch (Standard-Container) bzw. sehr hoch (Wechselkoffer) zu bewerten. 2020 konnte die Solvium-Unternehmensgruppe die Übernahme der Axis Intermodal Deutschland GmbH realisieren und innerhalb der Gruppe dieses Konzernsegment deutlich ausbauen. Die Axis Intermodal Deutschland GmbH wurde 1995 gegründet und ist der europäische Marktführer (verschiedene Kriterien) mit einer aktuellen Flottengröße von mehr als 17.000 Einheiten in Europa.

● Seit 2011 konzipierte die Solvium-Unternehmensgruppe zahlreiche Investmentangebote (>200 Emissionen) für deutsche Privatanleger (Anlegerkapital >350 Mio. Euro; über 7.500 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 (verschiedene Vermögensanlagen) 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 Marktkompetenz für Portfolioinvestitionen wird durch die positive Entwicklung der bisherigen Investitionsangebote für deutsche Privatanleger belegt.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität / Prognoserisiko

RK 4

Portfoliostrategie (Chancenorientierte Anlagestrategie / Blind-Pool Konzeption)
Die Renditevolatilität liegt auf dem Referenzniveau für Finanzanlageprodukte der Risikoklasse 4. Die Renditeerwartungen der Gesellschaft hängen von branchenspezifischen und makroökonomischen Einflüssen ab. Es bestehen erhöhte Risiken aus konjunkturellen Marktschwankungen (Preise der Anlageobjekte, Auslastung und erzielbare Mietraten) sowie eine Abhängigkeit von der Wechselkurskursentwicklung ($/€).
Der initiale Portfolioaufbau soll bis max. Q2/2022 finalisiert werden, Reinvestitionen werden angestrebt. Die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduziert die spezifischen Risiken einzelner Objekte, Endmieter 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 Objekte selektiert und Investitionen realisiert.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

RK 4

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

Die Anlagestrategie der Emittentin der Vermögensanlage weist aufgrund der angestrebten Laufzeit (38 Monate Kapitalbindung / bis max. 2025 prognostiziert) und der Konzeption (Fremdkapital mit Nachrang) eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf. Die angestrebte sektorale Diversifikation des Portfolios und mittelfristige Bewirtschaftungsperiode bis mind. 2024 reduzieren trotz erhöhter globaler Konjunkturrisiken die Kapitalverlustwahrscheinlichkeit für die Anleger signifikant.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

RK 3

Das Konzept weist trotz der Strukturierung als Vermögensanlage sowie der Blind-Pool Konzeption eine niedrigere Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes (Kapitalverlust über 90 %) im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 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 diesen Beteiligungsangeboten (mit Risiken bis hin zum theoretisch möglichen Verlust der Investitionssumme) nur die Risikoklassen 3 bis 5 zugewiesen werden.

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.

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 2021

DG DEXTRO GROUP GERMANY

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: Michael Bogosyan