

DEXTRO INVESTMENT-CHECK

Crowdinvesting

Logistik Equipment (Global)

Logistikzins 02

Solvium Exklusiv GmbH & Co. KG

ÜBERSICHT (PROJEKTBE SCHREIBUNG)

Die geprüfte Vermögensanlage „Logistikzins Nr. 02“ ist als Nachrangdarlehen konzipiert. Die Emittentin plant den Aufbau eines diversifizierten Portfolios bestehend aus Containern (Maritime Seefahrt) und sog. Wechselkoffern (Transportbehälter für Schiene und Straße). Laufende Erträge erzielt die Emittentin aus der Vermietung der Portfolioobjekte an verschiedene Logistikunternehmen.

ECKDATEN

ECKDATEN EMISSION		INVESTITIONSKONZEPT	
Art der Beteiligung	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt	Anlageobjekt(e)	Kauf noch nicht realisiert
Fundingziel/Emissionskapital	500.000 Euro (Finanzierungsziel)	Assetklasse	Logistik Equipment (Leasing)
Fundingschwelle / -zeitraum	0 Euro / Max. Q4/2018	Sub-Assetklasse(n)	Container (Maritime Seefahrt)
Gesamtkapital	500.000 Euro (Emission)	Strategie	Wechselkoffer
Fremdkapitalquote	44,64 % (31.12.2017)	Investitionswährung	Portfolioaufbau & Vermietung
Steuerkonstruktion	§ 20 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen)	Investition (Portfolio)	Euro & US-Dollar (Container)
Treuhänder	Ja (Einzahlungsphase)	Portfolioaufbau	Ca. 0,50 Mio. Euro (Prognose)
		Projektende (Prognose)	Bis Q4/2019 (Noch nicht erfolgt)
			Q4/2021

ECKDATEN INVESTOR		BETRIEBSKONZEPT	
Beteiligungswährung	Euro	Erwartete Projektrendite	> 10 % Brutto-Mietrendite p.a.
Darlehensbetrag (Minimum)	100 Euro	Diversifikation Portfolio	Ja (Anlageobjekte, Endmieter & Laufzeiten)
Stückelung	50 Euro	Risiken Maritime Container	Marktwerte, Mieter & Miethöhe, Auslastung, Wechselkurs (\$/€)
Laufzeit (Anlagehorizont)	Individuell	Risiken Wechselkoffer	Marktwerte, Mieter & Miethöhe, Auslastung
Laufzeitende	31.12.2021	Fremdkapitalrisiko (operativ)	Ja (Zinszahlungen an Anleger)
Rückzahlungsfenster	30.06.2021 bis 30.06.2022	Fremdkapitalrisiko (Tilgung)	Sehr geringe Tilgungsrisiken (Emission Logistikzins 01)
Kündigung durch Anleger	Nein (durch Emittentin)	Verwässerungsrisiko	Ja, aktuell sehr gering
Auszahlungsturnus (Zinsen)	Monatlich Quartal Jährlich Endfällig		
Kumulierter Rückfluss	118,00 % (3 Jahre Laufzeit)		
Jährliche Verzinsung / IRR	6,00 % p.a. / -		

SWOT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
- Erfahrung und Track-Record der Solvium Unternehmensgruppe und der Vertragspartnern in den angestrebten Assetklassen - Niedrige Emissionskosten (initiale Vergütungen) - Kurze Laufzeit der Vermögensanlage	- Allokation in den Assetklassen nicht prognostiziert - Keine festen Verkaufsoptionen (Exit Szenario) der Emittentin - Kein Erlössteigerungspotenzial für Investoren (Nachrangdarlehensgeber)
CHANCEN	RISIKEN
- Ein optimiertes Risiko-Rendite-Profil durch eine Diversifikation in verschiedene Assetklassen - Effiziente Diversifikation der Endmieter des Portfolios	- Investitionsrisiken (Realisierung des angestrebten Portfolios) - Veräußerungs- (insb. negative Veränderung der Containermärkte) - und Wechselkursrisiken (US-Dollar) - Operatives Ergebnis der Emittentin (Mietausfälle) - Verwässerungs-, Vertrags- und Drittparteienrisiken

FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger mittelbar an der Entwicklung des internationalen Containerleasingmarktes und des deutschen Kurier-, Express- und Paketdienste-Marktes. Die aktuelle Marktsituation ist für eine voraussichtlich gute Performance günstig. Ausgehend von der Entwicklung und der prognostizierten Steigerung der relevanten Märkte kann zumindest mit konstant bleibender Nachfrage im Zeitraum dieser Vermögensanlage gerechnet werden.

Die Refinanzierung oder Veräußerung des Portfolios und Rückzahlung des Anlegerkapitals sind nach einer mittelfristigen Betriebsphase im Jahr 2021 geplant. Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen (operatives Ergebnis aus der Vermietung und die Entwicklung der Marktpreise sowie des US-Dollar/Euro Wechselkurses) beeinflussen die Liquiditätslage der Gesellschaft.

Die risikoadjustierte Rendite ist trotz signifikanter spezifischer Risiken der Assetklasse Container-Leasing als angemessen zu bewerten, v.a. unter Berücksichtigung der Investitionsstrategie (Diversifikation Assets und Endmieter) und des positiven Track-Records der Beteiligungsangebote der Solvium Unternehmensgruppe.


DEXTRO GROUP GERMANY

RISIKOPROFIL
der Investmentstrategie der Emittentin

SICHERHEITSORIENTIERT
CHANCENORIENTIERT
SPEKULATIV

RISIKO/RENDITEPROFIL
Risikoadjustierte Verzinsung

ANGEMESSEN
NICHT ANGEMESSEN

Solvium Exklusiv GmbH & Co. KG
Logistikzins 02
Stand: Juni 2018

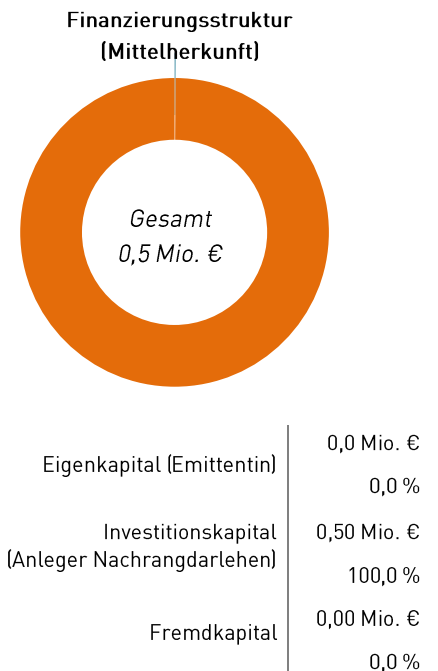
INVESTITIONSPHASE

Die Investition der Anleger erfolgt in Form eines unbesicherten Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt an die Solvium Capital Exklusiv GmbH & Co. KG (Emittentin und Darlehensnehmerin). Die Emittentin beabsichtigt, vermietete bzw. zu vermietende Container und Wechselkoffer sowie ähnliches Logistikequipment zu erwerben. Die hierfür erforderlichen Mittel will die Emittentin durch das vorliegende Nachrangdarlehen einwerben.

Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage sind standardisierte Wechselkoffer mit einer Länge von 7,45m, die mit Containertür oder Rollltor ausgestattet sind sowie maritime Standard-Container oder ähnliche Logistik-Ausrüstung.

Es existieren keine Bewertungsgutachten hinsichtlich der Anlageobjekte. Ein Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) ist nicht verfügbar. Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Aufbau des Portfolios. Detaillierte Informationen über die vorgesehenen Portfolioinvestitionen (Allokation in den Assetklassen sowie Vermietungsprognose) liegen nicht vor.

Für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag wird ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für die Emittentin einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Darlehen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern bedient.

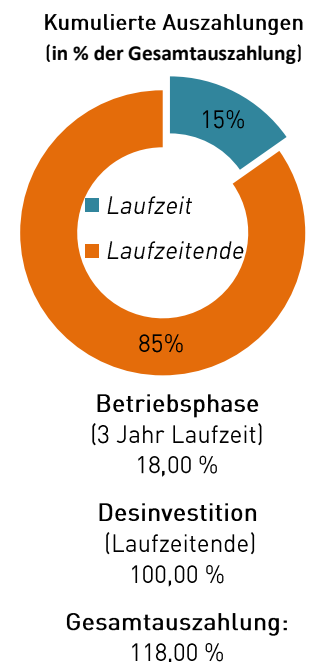


BETRIEBSPHASE & DESINVESTITION

Die Verzinsung der Nachrangdarlehen erfolgt tagesgenau ab Einzahlung und soll aus den Einnahmen aus der Vermietung der Logistik-Ausrüstung finanziert werden. Die Anlageobjekte sollen überwiegend langfristig über verschiedene Vermietungsgesellschaften vermietet sein. Die Solvium Capital GmbH verwaltet als kaufmännischer Manager sämtliche Wechselkoffer und Container der vorliegenden Vermögensanlage für die Emittentin. Die Verzinsung (Auszahlung quartalsweise) beginnt mit dem Tag des Eingangs des Investmentbetrags. Zum Ende der Vertragslaufzeit der Darlehen (31.12.2021) wird die Emittentin die Logistik-Ausrüstung veräußern oder anschlussfinanzieren und so die Tilgung der Nachrangdarlehen finanzieren. Die Rückzahlung der Investorengelder ist innerhalb des Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor oder nach Vertragsende geplant.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial (Veräußerungsmöglichkeiten, Preisniveau) im Rahmen der Desinvestition wesentlich von der Marktentwicklung beeinflusst wird. Aus Einnahmeüberschüssen während der Laufzeit und den Verkaufserlösen soll die vollständige Rückzahlung des Darlehens geleistet werden. Es existieren keine Andienungsrechte (Verkaufsoption für das Portfolio zu einem fest vereinbarten Mindestpreis). An einem höheren Verkaufserlös würden Anleger nicht partizipieren. Geringere Verkaufserlöse oder ein späterer Verkauf der Anlageobjekte hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin.

Die Annahmen der Emittentin bezüglich der Strategie können auf Basis vergleichbarer Portfoliokonzepte der Solvium Unternehmensgruppe plausibel nachvollzogen werden.



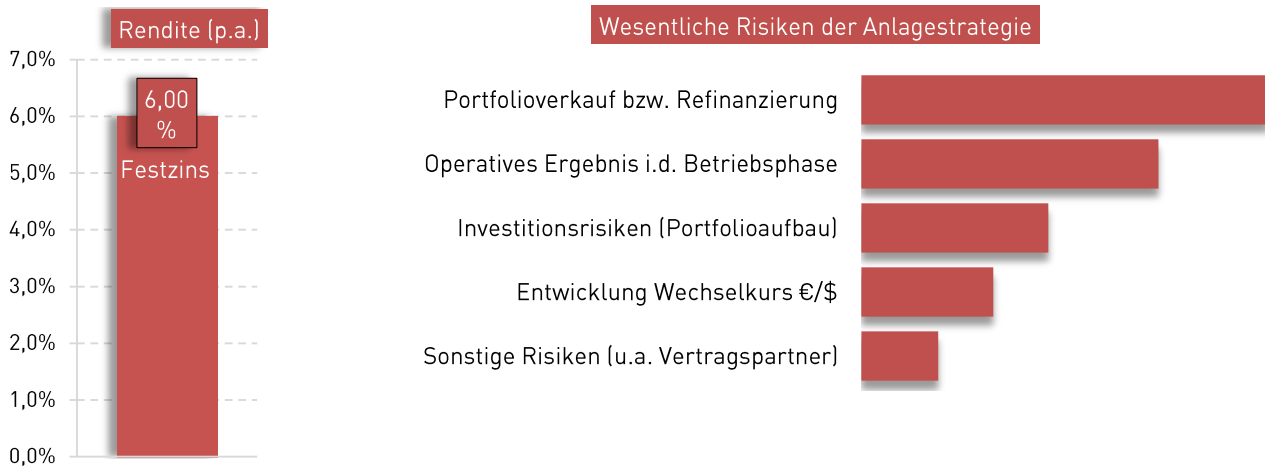
EXTERNE EINFLÜSSE

Die Profitabilität der Veräußerung und Vermietung von Containern ist abhängig von der Entwicklung der globalen Konjunktur. Die Volatilität ist deutlich geringer als im Schiffsmarkt. Bei einem Rückgang des Welthandels, wie es etwa während der Krise 2008/2009 der Fall war, würden die Leasingraten und Containerpreise zurückgehen, was geringere Erlöse bzw. einen geringeren Portfoliowert infolge des Überangebots bedeuten würde.

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. Die vorstehend beschriebenen Effekte können das angestrebte Ergebnis der Investmentgesellschaft und die Rückflüsse an die Anleger negativ belasten.

Die Portfoliostrategie der Emittentin soll als Anlageobjekte auch Wechselkoffer berücksichtigen; die Profitabilität in diesem Segment ist abhängig von der Entwicklung 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.

RENDITE & RISIKEN



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.

Interessenkonflikte

Es bestehen zahlreiche Verbindungen zwischen beteiligten Gesellschaften und Personen, welche geschäftsführende Positionen einnehmen. Die Verkäuferin der Anlageobjekte ist zum Großteil die Komplementärin der Emittentin, es bestehen zum Zeitpunkt der Emission personelle, rechtliche und wirtschaftliche Verflechtungen.

Schlüsselpersonenrisiko

Kontakte und Know-how der geschäftsführenden Personen sind wesentlich für den Erfolg des Vorhabens. Das Ausscheiden dieser Personen aus dem Unternehmen sowie Fehlentscheidungen können den wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmung gefährden. Das Unternehmen verfügt u. E. nach über ausreichende personelle Ressourcen, um das Risiko erheblich zu reduzieren.

Track-Record / Erfahrung der Emittentin

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 sehr hoch zu bewerten.

Seit 2011 konzipierte die Solvium Unternehmensgruppe zahlreiche Investmentangebote (>50 Emissionen) für deutsche Privatanleger (Anlegerkapital >200 Mio. Euro). Laut vorliegenden Unterlagen haben alle bisherigen Investmentangebote ihre Zahlungen bisher vertragsgemäß an Anleger geleistet.

Für alle seit 2015 emittierten Vermögensanlagen 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 und wird durch die positive Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote für deutsche Privatanleger belegt. Die Bonität der Unternehmensgruppe bzw. weiterer relevanter Vertragspartner der Emittentin wurden im Rahmen dieser Analysen nicht geprüft.

CROWDINVEST PLATTFORM

Moneywell GmbH



Modell **Crowdinvest**
 Fokus **Mittelstand**
 Länderfokus **Deutschland**
 Gründungsjahr **2017**
 Standort **Nürnberg**
 Website **moneywell.de**

Vermittlerin dieser Vermögensanlage

Vermittlerin der Vermögensanlage ist die Moneywell GmbH (moneywell.de) mit Sitz in Nürnberg. Moneywell ist eine 2017 gegründete Crowdinvesting-Plattform spezialisiert auf Projekte in den Segmenten Sachwert- und Mittelstandsfinanzierung. Seit Q2/2017 werden geeignete Investmentangebote selektiert und die Projekte werden seit Q1/2018 sukzessive angeboten.

Es bestehen Risiken aus Interessenskonflikten zwischen der Moneywell GmbH und der Solvium Holding AG, die aus wirtschaftlichen und personellen Verbindungen resultieren könnten.

Rahmenbedingungen

Datenschutz	Ja	Nach den gesetzlichen Vorschriften
Zahlungsabwicklung	Ja	secupay AG
Treuhänder	Ja	secupay AG (Treuhandkonten nach §13 ZAG)
Zweitmarkt	Nein	
Sonstiges	Nein	

Erfahrung der Vermittlerin des Investmentangebotes / Performance (Track-Record)

Die der DEXTRO Group zur Verfügung gestellten Unterlagen zeigen, dass die handelnden Akteure über ausreichend Erfahrung verfügen und interne Geschäftsprozesse angemessen sind, um geeignete Projekte/Emissionen zu selektieren.

Emissionen (Gesamt)	Assetklasse		
2	Immobilien	0	0 %
	Erneuerbare Energie	0	0 %
Rückabwicklung notwendig (Funding Ziel nicht erreicht)	Mittelstandsfinanzierung	2	0 %
0	Venture Capital / Start-Up	0	0 %
Emissionskapital			
≤ 1 Mio. Euro			

Aktueller Status der Investments

Status	Anzahl	Volumen (Mio. Euro)	Volumen (% v. Gesamtkapital)
Aktiv	1	0	0 %
Rückkaufangebot	0	0	0 %
Zurückgezahlt	0	0	0 %
Ausfall	0	0	0 %
Unbekannt	0	0	0 %
Performance der beendeten Investmentangebote	Anzahl	Volumen (Mio. Euro)	Volumen (% v. Gesamtkapital)
Über Prognose	0	0	0 %
Auf	0	0	0 %
Unter	0	0	0 %
Ausfall	0	0	0 %
Unbekannt	0	0	0 %

Stand: 29.06.2018

Haftungsausschluss

In der vorliegenden Analyse DEXTRO Investment-Check werden die Angaben 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 Analyse DEXTRO Investment-Check dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds, Vermögensanlagen und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Anlagesumme, im Einzelfall (z.B. im Fall der Fremdfinanzierung der Vermögensanlage durch einen Anleger) sind auch Verluste über die Anlagesumme hinaus möglich (Maximalrisiko). Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken der analysierten Vermögensanlage enthält das Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz. Die Bewertung des hier behandelten Anlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik 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 Analyse DEXTRO Investment-Check 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 Analyse DEXTRO Investment-Check 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 Analyse DEXTRO Investment-Check in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Investment-Check 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, Juni 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

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