

Solvium Intermodale Vermögensanlagen GmbH & Co. KG, Hamburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1. Grundlagen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Durchführung von Investitionen, insbesondere der Erwerb, die Vermietung und die Veräußerung von Transportmitteln. Zudem die Konzeption und die Umsetzung von Vermögensanlagen im Bereich Transportmittel und Logistik sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte.

Zur Umsetzung des Geschäftszwecks werden sogenannte Direktinvestments in junge und gebrauchte Wechselkoffer angeboten. Diese Direktinvestments unterliegen dem Vermögensanlagengesetz. Mit dem Vertrieb der Direktinvestments ist die Komplementärin der Gesellschaft, die Solvium Capital GmbH, beauftragt.

Anleger haben die Möglichkeit, diese Wechselkoffer von der Gesellschaft zu erwerben und diese für eine feste Laufzeit an die Gesellschaft zu vermieten. Hieraus erhalten die Anleger Mietzahlungen und die Wechselkoffer werden am Ende der Laufzeit der Mietvereinbarung an die Gesellschaft zurückverkauft.

Mit jedem Anleger wird ein schuldrechtlicher Vertrag abgeschlossen, der den Verkauf der Wechselkoffer an den Anleger, die Vermietung an die Gesellschaft und den Rückverkauf an die Gesellschaft regelt (nachfolgend als „Kauf- und Mietvertrag“ bezeichnet).

Der Anleger wird weder Gesellschafter der Gesellschaft noch ist er auf irgendeine andere Weise unternehmerisch an der Gesellschaft beteiligt.

Nach dem Rückkauf der Wechselkoffer vom Anleger verkauft die Gesellschaft die Wechselkoffer. Bei planmäßigem Verlauf führt der Verkauf der Wechselkoffer dazu, dass die Gesellschaft den vertraglich vereinbarten Rückkaufpreis zahlen kann.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wechselkoffer (auch Wechselaufbau, Wechselbehälter, Wechselpritsche, Wechselbrücke oder Swapbody genannt) sind austauschbare Transportbehälter mit ausklappbaren Stützbeinen, die mit oder auch ohne Kran durch das Absenken des Lkw-Fahrgestells abgesetzt werden können. So lassen sich Wechselkoffer schnell, einfach und kostengünstig zum Beispiel bei Logistikzentren abstellen und aufnehmen. Fahrzeuge oder Kraftfahrer müssen nicht auf das Be- und Entladen warten. Wechselkoffer sind überwiegend aus Stahl gefertigt, damit wind- und wasserdicht, sehr stabil und wenig reparaturanfällig. Sie werden hauptsächlich von Kurier-, Express- und Paketdiensten für den Transport von Gütern auf der Straße verwendet. Wechselkoffer sind europäische Ausrüstungsgegenstände, die hauptsächlich im deutschsprachigen Raum und den Benelux-Staaten eingesetzt werden. Gebaut werden

die Wechselkoffer ausschließlich in Europa, zum Beispiel durch den slowenischen Hersteller Kerex sowie die deutschen Hersteller Wecon und Krone.

Für die Nutzung im kombinierten Verkehr muss der Wechselkoffer so ausgerüstet sein, dass er für eine Transportkette einsatzbereit ist, die unterschiedliche Verkehrsträger nutzt. Der Umschlag auf die Bahn wird durch ein durchdachtes System von Greifkanten ermöglicht, die sich an der Unterseite des Wechselkoffers befinden. Die Kräne in den üblichen Umschlagszentren sind mit den Gegenstücken in Form von speziellen Greifarmen ausgerüstet. Die Greifarme umfassen den Wechselkoffer seitlich und heben ihn an. Ähnlich wie ISO-Container (Standardcontainer) werden die Wechselkoffer auf den für ihren Transport vorgesehenen Lkw, Anhänger oder Güterwaggon aufgesetzt und durch Zapfen (sog. Twistlocks) verbunden. Die großen Vorteile des Wechselkoffers gegenüber ISO-Containern sind die Euro-Palettenbreite und die Möglichkeiten des kranunabhängigen Aufnehmens und Abstellens.

Für Logistikunternehmen besteht der große ökonomische Nutzen der Wechselkoffer darin, dass ein Lkw mehrere Wechselkoffer transportieren kann. Während ein Wechselkoffer an der Rampe beladen wird, kann der Lkw bereits weitere Transportfahrten mit Wechselkoffern durchführen. In der Praxis werden meist zwei leere Wechselkoffer, die mit Lkw und Anhänger gebracht werden, abgestellt und sofort wieder zwei beladene aufgenommen und abtransportiert. Dieser Vorgang dauert in der Regel rund eine halbe Stunde. Ökonomisch: Kein Kraftfahrzeug oder Kraftfahrer muss während des Be- und Entladens warten, die Stand- und Wartezeiten sind minimal. Wechselkoffer können und werden auch häufig als mobile Lager genutzt. So produzieren einige Unternehmen direkt „auf die Wechselkoffer“, bis sie vollgeladen sind und abgeholt werden können. Eine Methode, die Lagerraumkosten und Umschlagszeit sowie -kosten spart.

In Europa begann, fast zeitgleich mit der Erfindung des ISO-Containers durch Malcom McLean, die Deutsche Post eine ähnliche Erfolgsgeschichte mit den sogenannten Weberbehältern. Diese enormen Paketcontainer wurden beladen und konnten entweder auf einen Lkw oder einen Eisenbahnwaggon aufgesetzt werden. Sowohl McLean als auch der Deutschen Post ging es vorwiegend um eine effiziente Möglichkeit, den Güterumschlag zu beschleunigen, lange Standzeiten zu vermeiden und wirtschaftlicher zu agieren. Im Jahr 1971 verbesserte die deutsche Spedition Dachser dieses Konzept – der Wechselkoffer war geboren. Während die vorher entwickelten Wechselaufbauten auf einen Kran oder spezielle Stapler beim Wechselaufbau angewiesen waren, war es nun möglich, den kompletten Wechselaufbau ohne weitere technische Hilfsmittel auf das gewünschte Trägerfahrzeug aufzusetzen, abzunehmen oder umzubücken.

Mittlerweile befinden sich nach Schätzungen der Axis Intermodal Deutschland GmbH 280.000 bis 300.000 Wechselkoffer in Europa im Einsatz – mit ständig steigender Tendenz. Die durchschnittliche Lebensdauer eines Wechselkoffers liegt bei über 15 Jahren. Durch moderne Korrosionsschutz- und Lackierungsmethoden gehen Fachleute mittlerweile von Einsatzdauern von mehr als 20 Jahren aus.

Der betriebswirtschaftliche Nutzen von Wechselkoffern ist, wie auch bei vielen anderen Sachanlagen, für Unternehmen in der Regel umso höher, je länger der Wechselkoffer eingesetzt werden kann. So spielt beispielsweise für den Einsatz in der Kurier-, Express- und Paketbranche das Alter – Straßenverkehrssicherheit vorausgesetzt – keine Rolle: Hier zählt einzig, dass die Sendungen sicher, schnell und unversehrt ihr Ziel erreichen. Aufgrund dieses Nutzeneffektes handeln viele Logistiker nach der unternehmerischen Prämisse, erst dann neue Wechselkoffer in die Flotte aufzunehmen, wenn nicht ausreichend Equipment im Gebrauch ist. Um neue Wechselkoffer für den Betrieb zur Verfügung zu

haben, bietet sich den Logistikunternehmen eine Reihe von Optionen. Neben dem Kauf aus eigenen Mitteln oder mittels Bankendarlehen besteht auch die Möglichkeit des Leasings beziehungsweise der Anmietung von Wechselkoffern. Dieses Modell, welches auch die Grundlage der angebotenen Vermögensanlagen ist, bringt den Logistikunternehmen einige Vorteile. Neben der Liquiditätsschonung und Stärkung der Eigenkapitaldecke, weil keine Anschaffungskosten anfallen, sprechen auch die geringe Bilanzberührung (kein weiteres Anlagevermögen und keine Abschreibung für die Wechselkoffer im Unternehmen) sowie die Möglichkeit der Rückgabe zu einem bestimmten Zeitpunkt für diese Variante. All dies versetzt das Logistikunternehmen in die Lage, schneller und flexibler auf Marktveränderungen reagieren zu können.

3. Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 einschließlich Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ursprünglich plante die Gesellschaft, im Berichtsjahr rd. 490 junge und rd. 1.350 gebrauchte Wechselkoffer zu erwerben und an Anleger zu veräußern. Tatsächlich wurden bis zum Bilanzstichtag aufgrund einer merklich gestiegenen Nachfrage professioneller und semi-professioneller Anleger, die andere Investitionswege als die von der Gesellschaft angebotenen Vermögensanlagen bevorzugen, weniger Wechselkoffer erworben bzw. an die Anleger übereignet.

Da sich fast alle bei der Gesellschaft anfallenden Kosten proportional zum Volumen der erworbenen und an die Anleger übereigneten veräußerten Wechselkoffer entwickeln, wird die Gesellschaft auch zukünftig in der Lage sein, trotz des im Berichtsjahr geringeren Geschäftsvolumens alle Verpflichtungen pünktlich und vollständig zu erfüllen. Es ist dabei nicht geplant, andere Verpflichtungen als diejenigen, die sich aus den Kauf- und Mietverträgen mit den Anlegern ergeben, einzugehen.

Ertragslage

Entsprechend der im Vergleich zur ursprünglichen Planung geringeren Anzahl von abgeschlossenen Kauf- und Mietverträgen mit Anlegern im Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft geringere Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.305 (Vorjahr: TEUR 281) im Zusammenhang mit der Vermietung der Wechselkoffer erzielt. Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.595 (Vorjahr: TEUR 404) und die Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 721 (Vorjahr: TEUR 119) (betreffend die von den Anlegern erhaltenen Gesamtkaufpreiszahlungen) entwickelten sich proportional zum vermieteten Wechselkofferbestand bzw. zum Volumen der von den Anlegern erhaltenen Gesamtkaufpreiszahlungen. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.780 (Vorjahr: TEUR 652) beinhalten aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung der Abrechnung wesentlicher Dienstleistungen in Abhängigkeit vom Geschäftsvolumen ebenfalls deutlich geringere Kosten als die ursprüngliche Planung für diese Anlaufphase unter der Annahme des Erwerbs bzw. der Veräußerung von rd. 490 jungen und rd. 1.350 gebrauchten Wechselkoffern an Anleger.

Im Berichtsjahr erzielte die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2.758 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 895).

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt vom Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums an den im Geschäftsjahr ins Anlagevermögen der Gesellschaft zugegangenen Wechselkoffern. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Anlagevermögen auf insgesamt TEUR 22.870 (Vorjahr: TEUR 8.090). Entsprechend beläuft sich die Anlagenintensität I (Verhältnis Anlagevermögen zur Bilanzsumme) zum Bilanzstichtag auf 75,6 %. Das Anlagevermögen wurde durch die mit den Anlegern abgeschlossenen Kauf- und Mietverträge finanziert, der Anlagendeckungsgrad II (Verhältnis Eigenkapital zzgl. Langfristiges Fremdkapital zum Anlagevermögen) beläuft sich auf 99,9%.

Die Geschäftsführung geht zudem davon aus, dass im Sachanlagevermögen aufgrund der regelmäßigen Abschreibungen unter Berücksichtigung einer angemessen gewählten Nutzungsdauer bzw. aufgrund der aktuellen und zukünftigen Marktpreisentwicklung für gebrauchte Wechselkoffer stille Reserven entstehen werden, die im Zeitpunkt der regulären Beendigung der Kauf- und Mietverträge mit den Anlegern zu entsprechenden Veräußerungsgewinnen führen werden. Diese stillen Reserven sind nach Ansicht der Geschäftsführung ausreichend, um das negative Kapitalkonto auszugleichen.

Die laufenden Einzahlungen aus der Vermietung der Wechselkoffer an die Endnutzer – insbesondere große Logistik- und Transportunternehmen – lagen im Geschäftsjahr über den laufenden Mietauszahlungen an die Anleger.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Finanzlage der Gesellschaft stets geordnet und die Liquidität war gegeben.

4. Chancen- und Risikobericht

Die große Auswahl in Warenhäusern, die bunte Vielfalt in den Regalen der Supermärkte und der stetig wachsende Markt des Internetbusiness: All diese Güter wollen transportiert werden. Wechselkoffer werden für Möbel- und Stückguttransporte ebenso verwendet wie für den Transport von Veranstaltungsequipment. Am häufigsten finden Wechselkoffer allerdings in der Kurier-, Express- und Paket-Branche (KEP) ihren Einsatz.

Gemäß der KEP-Studie 2017 – Analyse des Marktes in Deutschland des Bundesverbandes Paket und Expresslogistik e. V. („BIEK-Studie 2017“) boomt die Kurier-, Express- und Paket-Branche boomt. Seit 2000 wächst diese Branche trotz Finanzmarkt- und Weltwirtschaftskrise fast doppelt so schnell wie die Gesamtwirtschaft.

Logistikequipment, wie beispielsweise Wechselkoffer, ist gefragter denn je. Ein wesentlicher Faktor ist die besonders erfolgreiche Entwicklung im Bereich Internet- und TV-Shopping. Und die Entwicklung geht weiter: Während der Versandhandelsanteil derzeit nur rund 8 % am deutschen Einzelhandelsumsatz ausmacht, schätzen Experten laut der Studie „Einkaufen 4.0“ der Deutschen Post AG diesen Anteil für das Jahr 2020 auf 20 %, was einer Steigerung von 150 % entspricht. Dies verwundert kaum, schließlich kauft bereits heute jeder dritte Deutsche online ein, Tendenz auch hier weiter steigend¹. Mittlerweile

¹ Bundesverband Paket & Express Logistik (BIEK) (2017): KEP-Studie 2017 – Analyse des Marktes in Deutschland, S.8

werden neben bekannten Produktgruppen, wie zum Beispiel Kleidung, Spielzeug und Elektronik, auch zunehmend Medikamente und Lebensmittel online bestellt und bis vor die Wohnungstür geliefert. Eine Möglichkeit, die das Leben für Jung und Alt täglich vereinfacht.

Dieser E-Commerce benötigt Kurier-, Express- und Paketdienste, welche die Waren sicher, schnell und günstig an die Kunden aus- und gegebenenfalls zurückliefern. Der gesamte Versand- und Internethandel wird heute durch KEP-Dienste abgewickelt. Ohne Wechselkoffer wäre das TV- und Internet-Shopping nach dem Motto „heute bestellt, morgen geliefert“, wie wir es heute kennen, undenkbar.

Dieser KEP-Markt verzeichnet in den letzten Jahren ein nahezu konstantes Wachstum. Im Jahr 2016 wurden rund 3,1 Milliarden Sendungen allein in Deutschland verschickt, was einer Zustellung von rund 8,5 Mio. Sendungen pro Werktag entspricht, Tendenz stark steigend.²

Der Umsatz der KEP-Branche stieg in den Jahren von 2000 bis 2016 um insgesamt 84 %, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von über 5 % entspricht. 2016 erlebte die Branche mit über 18,4 Milliarden Euro einen Rekord bei den Umsätzen. Diese wuchsen seit dem Jahr 2000 bis dahin um rund 87 %.³

Bis zum Jahr 2021 wird laut Bundesverband Paket und Expresslogistik (BIEK) ein weiteres Wachstum der Sendungen um 5,6 % pro Jahr auf knapp 4,15 Milliarden Sendungen erwartet.⁴

Die Gesellschaft ist im Rahmen des Endnutzerauswahlprozesses (Auswahl der Logistikunternehmen, die als Großkunden die von der Gesellschaft (indirekt) finanzierten Wechselkoffer nutzen) bestrebt, mit potentiellen Risiken verantwortungsbewusst umzugehen. Jede Auswahlentscheidung wird auf Basis einer soliden Mischung aus Vorsicht und Risikobereitschaft kalkuliert, ohne dabei das nötige Verhältnis zwischen Rendite und Risiko und damit die Rentabilität aus dem Auge zu verlieren.

Ziel der Gesellschaft bei jeder Vermietung der Wechselkoffer ist es, eine attraktive Mietrendite zu erzielen und möglichst lang laufende Mietverträge abzuschließen.

Die Gesellschaft hat durch die Solvium Capital GmbH vor Abschluss der entsprechenden Mietverträge die Bonität und Solvenz der Endnutzer in enger Abstimmung mit dem Wechselkoffervermietmanager intensiv geprüft. Die Gesellschaft hat dabei Endnutzer ausgewählt, die nach ihrer Einschätzung überwiegend eine hohe Sicherheit für regelmäßige Mietzahlungen gewährleisten. Auf diese Art und Weise entsteht ein Mieteinnahmenpool, der aus Sicht der Gesellschaft Planungssicherheit für die Mieteinnahmen ermöglicht und eventuelle Ausfallrisiken auf Seiten der Mieter deutlich reduziert.

Zum Abschlussstichtag sind der Gesellschaft keine Risiken aus der Vermietung ihrer Vermögensgegenstände bekannt.

Die unternehmerische Tätigkeit der Gesellschaft ist naturgemäß mit Risiken verknüpft. Die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft ist von der Entwicklung der Wechselkofferbranche sowie anderen makroökonomischen Einflussfaktoren (Kapitalmarkt, Wettbewerbssituation,

² Ebd., S.11

³ Ebd., S.13

⁴ Ebd., S.13

Einnahmeausfallrisiken der Logistikpartner) und Änderungen aufsichtsrechtlicher bzw. steuerrechtlicher Rahmenbedingungen für Vermögensanlagen abhängig. Negative Entwicklungen auf diesen Märkten bzw. innerhalb dieser Rahmenbedingungen können zu negativen Konsequenzen in Bezug auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen. Zum Abschlussstichtag sind der Gesellschaft keine Veränderungen bekannt, die zu einer wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage führen könnten.

Daneben unterhält die Gesellschaft intensive Geschäftsbeziehungen zu ihrem Wechselkoffervermietmanager. Wirtschaftliche Schwierigkeiten des Wechselkoffer-vermietmanagers könnten auch die Gesellschaft im Hinblick auf Forderungsausfallrisiken treffen, wobei diese durch die Abtretung der Endnutzer-Mietverträge und das Recht zur Übertragung des Vermietungsgeschäfts auf eine andere Vermietungsgesellschaft wirksam minimiert wurden. Zum Abschlussstichtag bestehen keinerlei wirtschaftliche Bedenken bezüglich des Wechselkoffervermietmanagers.

5. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2018 sieht die Unternehmensplanung der Gesellschaft die Realisierung von Umsätzen in Höhe von TEUR 4.318 vor.

Hinsichtlich der Zinsaufwendungen (aus den laufenden „Mietauszahlungen“ an die Anleger) geht die Gesellschaft von einem voraussichtlichen Gesamtaufwand in Höhe von TEUR 1.189 für das kommende Geschäftsjahr aus.

Insgesamt rechnet die Gesellschaft nach Berücksichtigung von Abschreibungen und sonstigen Kosten mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR -1.173 für das Geschäftsjahr 2018.

Nach dem Auslaufen der Angebotsfrist für die Vermögensanlage „Wechselkoffer Euro Select 4“ wird die Gesellschaft keine weiteren Vermögensanlagen vertreiben.

Auf Grundlage des gesamten Planungshorizonts für die Direktinvestments ergibt sich in der 5-Jahres-Prognose insgesamt ein positives Unternehmensergebnis für die Gesellschaft. Entsprechend der Planungsrechnungen des Unternehmens werden die aus der Anlaufphase resultierenden Buchverluste im weiteren Zeitablauf dadurch ausgeglichen, dass die Gesellschaft zukünftig Überschüsse aus der laufenden Vermietung der Wechselkoffer realisieren und zum Ende der Laufzeit des jeweiligen Wechselkofferangebotes Erträge aus der Veräußerung des Sachanlagevermögens (Realisierung der sich im Zeitablauf aufbauenden stillen Reserven) erwirtschaften wird.

6. Ergänzende Angaben und Informationen nach dem Vermögensanlagengesetz

Folgende Angaben sind nach § 24 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 VermAnlG ergänzend in den Lagebericht aufzunehmen: der Komplementärin stehen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2017 als Haftungsentgelt fixe Vergütungen in Höhe von EUR 2.040 zu. Weiterhin bezog die Komplementärin variable Vergütungen in Höhe von EUR 1.469.233,61. Die Höhe der variablen Vergütungen bemisst sich ausschließlich an der Anzahl der verkauften Wechselkoffer. So stellt die Gesellschaft sicher, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihre Verpflichtungen zu erfüllen, auch wenn weniger Ausrüstungsgegenstände als geplant veräußert werden können.

Aus der variablen Vergütung zahlt die Komplementärin sämtliche Konzeptions- und Erstellungskosten, die bei der Erstellung und Billigung der Verkaufsprospekte anfallen. Die Komplementärin trägt damit das komplette wirtschaftliche Risiko für diese Kosten, sofern weniger Ausrüstungsgegenstände als geplant veräußert werden können.

Außerdem werden die externen Vertriebspartner, die die Komplementärin mit dem Vertrieb der Wechselkoffer beauftragt hat, von der Komplementärin aus der variablen Vergütung bezahlt.

Der Operator der Gesellschaft, die Axis Intermodal Deutschland GmbH, bezog im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 ausschließlich variable Vergütungen in Höhe von EUR 210.397,28, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wurden. Die Vergütung des Operator ist streng einnahmenorientiert, so dass eine Vergütung nur auf tatsächlich vereinnahmte Beträge geleistet wird und eine Interessensgleichheit mit der Gesellschaft besteht.

Die oben dargestellten Vergütungen ergeben sich auf Grundlage der in der Finanzbuchhaltung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 erfassten Buchungen.

In Bezug auf die Angaben nach § 24 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 VermAnlG im Lagebericht ist festzustellen, dass die Gesellschaft weder Führungskräfte noch Mitarbeiter beschäftigt hat und insofern keine berichtspflichtigen Angaben vorliegen.

Hamburg, den 9. Juni 2018

Marc Schumann

André Wreth

Geschäftsführer Solvium Capital GmbH
(Komplementärin der Gesellschaft)