

Basisinformationen über Vermögensanlagen in Direktinvestments im Logistikbereich

I. Art der Vermögensanlage, besondere Merkmale

Dieses Informationsdokument beschreibt in zusammengefasster Form Vermögensanlagen in Direktinvestments im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 7 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG), die von Unternehmen aus dem Logistikbereich emittiert werden.

Die weiteren Arten von Vermögensanlagen nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 6, 8 VermAnlG sind nicht Gegenstand dieses Informationsdokuments.

Der Anleger einer Vermögensanlage in Direktinvestments hat gegenüber der Emittentin der Vermögensanlage schuldrechtliche Ansprüche, insbesondere auf Zahlung vereinbarter Mieten, auf Eigentumsübertragung und auf Zahlung eines vereinbarten Rückkaufpreises zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlage. Das vom Anleger eingesetzte Kapital ist grundsätzlich für die Laufzeit der Vermögensanlage gebunden, da in der Regel eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage nicht möglich ist.

Im Rahmen einer Vermögensanlage in Direktinvestments im Logistikbereich erwirbt ein Anleger von der Emittentin der Vermögensanlage in der Regel Ausrüstungsgegenstände, wie z. B. Container, Wechselkoffer oder Eisenbahnwagen. Der Anleger wird Eigentümer der Ausrüstungsgegenstände und vermietet diese an die Emittentin für eine vertraglich vereinbarte Mietlaufzeit. Zum Ablauf dieser Laufzeit kauft die Emittentin die Ausrüstungsgegenstände vom Anleger zurück.

Der Anleger schließt hierzu mit der Emittentin einen Kauf- und Mietvertrag ab, in dem sich die Emittentin verpflichtet, die Ausrüstungsgegenstände an den Anleger zu übereignen, die vereinbarte Miete während der Mietlaufzeit zu zahlen und am Ende der Mietlaufzeit den vereinbarten Rückkaufpreis an den Anleger zu zahlen. Der Anleger verpflichtet sich durch den Abschluss des Kauf- und Mietvertrages, den vereinbarten Kaufpreis für die Ausrüstungsgegenstände (gegebenenfalls zuzüglich Agio) an die Emittentin zu zahlen, die Ausrüstungsgegenstände an die Emittentin zu vermieten und diese zum Ende der Mietlaufzeit an die Emittentin zurück zu übereignen.

Darüber hinaus gibt es Vermögensanlagen, die vorsehen, dass der Anleger im Anschluss an den Eigentumserwerb sein Eigentum an den erworbenen Ausrüstungsgegenständen für die Laufzeit der Mietvereinbarung treuhänderisch an die Emittentin überträgt, um zur Minimierung von Risiken für den Anleger eine Eintragung der Emittentin als Eignerin in ein Fahrzeugregister zu ermöglichen (sogenannte Registertreuhandchaft).

II. Aufsichtsrechtliche Einordnung von Vermögensanlagen in Direktinvestments

Vermögensanlagen in Form von Direktinvestments unterliegen dem Anwendungsbereich und damit den Regelungen des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG). Das öffentliche Angebot solcher Vermögensanlagen ist nach dem VermAnlG, abgesehen von

gesetzlich geregelten Ausnahmen, nur zulässig, wenn ein Vermögensanlagen-Verkaufsprospekt (im Folgenden als „Prospekt“ bezeichnet) und ein Vermögensanlagen-Informationsblatt (im Folgenden als „VIB“ bezeichnet) vor Beginn des öffentlichen Angebots von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligt bzw. gestattet wurden. Die BaFin prüft dabei lediglich, ob der Prospekt alle gesetzlich vorgegebenen Angaben enthält, in sich nicht widersprüchlich und verständlich ist und ob das VIB alle gesetzlich vorgegebenen Angaben in der ebenfalls gesetzlich vorgegebenen Reihenfolge enthält. Die Richtigkeit der Angaben im Prospekt und im VIB sowie die Plausibilität der Vermögensanlage werden von der BaFin grundsätzlich nicht geprüft. Es besteht keine laufende Aufsicht über die Vermögensanlage seitens der BaFin. Auch die Emittentin und/oder Anbieterin einer Vermögensanlage wird von der BaFin grundsätzlich nicht laufend beaufsichtigt.

Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektes für eine Vermögensanlage entfällt zum Beispiel, wenn von der betreffenden Vermögensanlage nicht mehr als 20 Anteile angeboten werden (also maximal 20 Anleger die Vermögensanlage erwerben können) oder jeder Anleger mindestens EUR 200.000 für einen Anteil investieren muss.

Generell handelt es sich bei Vermögensanlagen, unabhängig davon, ob eine Prospektpflicht besteht oder nicht, um Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 Nr. 2 KWG, so dass die aufsichtsrechtlichen Vorgaben des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der direkt anwendbaren europarechtlichen Vorgaben bzw. der Finanzanlagenvermittlerverordnung (FinVermV) auch für den Vertrieb von Vermögensanlagen in Direktinvestments gelten.

III. Rechtliche Grundlagen zwischen Emittentin und Anleger

Der Anleger zeichnet eine Vermögensanlage in Direktinvestments durch Abschluss eines Kauf- und Mietvertrages mit der Emittentin der Vermögensanlage. Aus diesem Kauf- und Mietvertrag ergeben sich die für den Anleger und die Emittentin rechtlich bindenden vertraglichen Vereinbarungen und damit die gegenseitige Rechte und Pflichten.

Aus dem Kauf- und Mietvertrag ergeben sich insbesondere die Anzahl der Ausrüstungsgegenstände, der daraus resultierende vom Anleger an die Emittentin zu zahlende Kaufpreis sowie etwaige weitere Zahlungspflichten (z. B. Agio) des Anlegers, die Mietlaufzeit und die Pflicht zur Emittentin zur Zahlung des Rückkaufpreises am Ende der Mietlaufzeit.

IV. Einkommenssteuerliche Grundlagen

Durch den Erwerb einer Vermögensanlage in Direktinvestments erwirbt der Anleger in der Regel einen gegen die Emittentin der Vermögensanlage gerichteten Anspruch auf Mietzahlung sowie auf Zahlung des vereinbarten Rückkaufpreises zum Ende der Mietlaufzeit.

Auf Grundlage des zwischen dem Anleger und der Emittentin abzuschließenden Kauf- und Mietvertrages bestehen für den Anleger in

Bezug auf die mit einer Vermögensanlage in Direktinvestments zu erwerbenden Ausrüstungsgegenstände keine Dispositionsmöglichkeiten – er kann diese nicht anderweitig vermieten, veräußern oder in anderer Form verwerten. Somit liegen sämtliche Chancen und Risiken bezüglich der Nutzung der Ausrüstungsgegenstände bei der Emittentin und nicht beim Anleger.

Nach den Bestimmungen des § 39 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) sind Wirtschaftsgüter für steuerliche Zwecke grundsätzlich dem Eigentümer zuzurechnen. Abweichend von diesem Grundsatz regelt § 39 Abs. 2 Nr. 1 AO jedoch, dass in den Fällen, in denen ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut in der Weise ausübt, dass dieser den Eigentümer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen kann, dem anderen das Wirtschaftsgut zuzurechnen ist (wirtschaftliches Eigentum). Hiernach liegt das wirtschaftliche Eigentum an den Ausrüstungsgegenständen bei der Emittentin, der diese aus steuerlicher Sicht somit zuzurechnen sind.

Da der Anleger lediglich zivilrechtlicher, nicht jedoch auch wirtschaftlicher Eigentümer der Ausrüstungsgegenstände wird und ihm diese aus steuerlicher Sicht somit nicht zuzurechnen sind, hat der Anleger eine Kapitalforderung gegen die Emittentin. Die seitens der Emittentin an den Anleger zu leistenden Zahlungen sind daher grundsätzlich in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil aufzuteilen. Da der zwischen der Emittentin und dem Anleger vereinbarte Rückkaufpreis für die Ausrüstungsgegenstände niedriger als der Kaufpreis ist, sind die seitens der Emittentin an den Anleger zu leistenden Zahlungen in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil aufzuteilen, wobei der Tilgungsteil dem vom Anleger zu entrichtenden Kaufpreis für die Wechselkoffer entspricht. Die Mietzahlungen führen beim Anleger in Höhe der in diesen enthaltenen Zinsanteile zu Zinseinnahmen und damit zu Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG).

Bei Einkünften aus Kapitalvermögen handelt es sich um sogenannte Überschusseinkünfte, bei denen die Einkünfte (Einnahmen abzgl. steuerlich berücksichtigungsfähiger Aufwendungen) nach dem Zu- und Abflussprinzip ermittelt werden (§ 11 EStG).

Da der Anleger einer Vermögensanlage in Direktinvestments Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen wird, ist § 32d EStG zu beachten. Hiernach unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Informationen einem gesonderten Steuertarif von maximal 25 % (Abgeltungsteuersatz) zzgl. Solidaritätszuschlag (und ggf. zzgl. Kirchensteuer). Soweit sich unter Berücksichtigung sämtlicher steuerpflichtiger Einkünfte ein geringerer Einkommensteuersatz als 25 % ergibt, unterliegen – auf Antrag – auch die Einkünfte aus Kapitalvermögen diesem geringeren Steuersatz. Mit den Einkünften aus Kapitalvermögen im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind vom Abzug als Werbungskosten ausgeschlossen. Bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist gem. § 20 Abs. 9 EStG stattdessen als Werbungskosten ein Betrag von 1.000,00 EUR (bei Zusammenveranlagung 2.000,00 EUR) p.a., maximal jedoch in Höhe der Einnahmen abzuziehen (Sparer-Pauschbetrag).

V. Emittentin von Vermögensanlagen

Emittentin einer Vermögensanlage in Direktinvestments im Logistikbereich ist in der Regel eine kapitalsuchende Gesellschaft, die im Logistikbereich tätig ist, oder eine eigens zum Zwecke der Emissi-

on einer Vermögensanlage gegründete neue Gesellschaft innerhalb der betreffenden Unternehmensgruppe.

Durch die Emission einer Vermögensanlage in Direktinvestments soll es der emittierenden Gesellschaft ermöglicht werden, Ausrüstungsgegenstände zur Weiterveräußerung an den Anleger und zur anschließenden Bewirtschaftung durch Weitervermietung zu erwerben.

VI. Verwendung des Emissionserlöses durch die Emittentin und Tätigkeit der Emittentin

Eine Emittentin aus dem Logistikbereich verwendet den Emissionserlös aus einer Vermögensanlage in der Regel zum Ankauf von logistischen Ausrüstungsgegenständen wie zum Beispiel Wechselkoffern, Standardcontainern, Standard-Tankcontainern, Eisenbahnwagen sowie weiterem Logistikequipment (z. B. Flat Racks, Kühlcontainer und Open Top Container), die sie an den Anleger übereignet und anschließend auf Basis der mit dem Anleger abgeschlossenen Mietvereinbarung durch Weitervermietung bewirtschaftet. Generelles Ziel einer Emittentin ist es dabei, Erträge zu erzielen, die nach Befriedigung aller Gläubigeransprüche (einschließlich der Anlegeransprüche) zu einem Überschuss bzw. Gewinn führen.

VII. Vertrieb von Vermögensanlagen in Direktinvestments

Der Vertrieb von Vermögensanlagen darf ausschließlich im Wege der Anlagevermittlung oder Anlageberatung durch Wertpapierdienstleistungsunternehmen (wie z. B. Banken, Sparkassen und Finanzdienstleistungsinstituten) oder durch Finanzanlagenvermittler erfolgen.

Banken, Sparkassen und Finanzdienstleistungsinstitute verfügen über eine Erlaubnis nach § 32 Kreditwesengesetz (KWG), wobei hinsichtlich von Vermögensanlagen die Tätigkeit der Anlagevermittlung und der Anlageberatung relevant ist. Die Finanzanlagenvermittler benötigen für die Ausübung der Anlagevermittlung von Vermögensanlagen bzw. der Anlageberatung hierzu eine Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Gewerbeordnung (GewO), die nur dann erteilt wird, wenn der Vermittler die erforderliche Sachkunde nachweist und über eine Berufshaftpflichtversicherung verfügt. Jeder Finanzanlagenvermittler wird in ein Vermittlerregister eingetragen, das öffentlich einsehbar und abrufbar ist.

Oftmals schaltet die Emittentin bzw. die Anbieterin einer Vermögensanlage eine Vertriebsgesellschaft mit Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Gewerbeordnung (GewO) ein, die den Vertrieb über Wertpapierdienstleistungsunternehmen und Finanzanlagenvermittler steuert und organisiert.

Vermögensanlagen in Direktinvestments dürfen grundsätzlich an jedermann vertrieben werden. In der Regel sind sie für Privatanleger und professionelle Anleger konzipiert, die in Deutschland steuerpflichtig sind. Der Vertrieb von Vermögensanlagen außerhalb von Deutschland kann unzulässig sein bzw. bestimmten rechtlichen Vorgaben in dem betreffenden Land unterliegen.

Für die Vermittlung von bzw. die Beratung zu Vermögensanlagen erhalten die Vermittler bzw. Berater Zuwendungen von der Emittentin einer Vermögensanlage oder der Vertriebsgesellschaft. Hierzu gehört die Vertriebsprovision, die die Emittentin in der Regel aus

dem vom Anleger gezahlten Betrag zahlt. Die Höhe einer Vertriebsprovision kann je nach Vermögensanlage, Emittentin / Anbieterin und Vertriebspartner unterschiedlich ausfallen.

Diese Zuwendungen dürfen nur angenommen bzw. gewährt werden, sofern die Zuwendung der ordnungsgemäßen Vermittlung bzw. Beratung im Interesse des Anlegers nicht entgegensteht und sich nicht nachteilig auf die Qualität der Vermittlung bzw. Beratung auswirkt. Darüber hinaus darf die Zuwendung die Pflicht eines Vermittlers bzw. Beraters, im bestmöglichen Interesse des Anlegers ehrlich, redlich und professionell zu handeln, nicht beeinträchtigen.

Sofern die Zahlung eines Agios vereinbart wird (in der Regel als prozentualer Anteil des Kaufpreises für die Ausrüstungsgegenstände), erhält der Vermittler bzw. Berater auch dieses vom Anleger gezahlte Agio in voller Höhe.

Vermittler bzw. Berater sind darüber hinaus nach den jeweils einschlägigen rechtlichen Vorgaben verpflichtet, dem Anleger den Prospekt und / oder das VIB zur Verfügung zu stellen, sofern und soweit eine Verpflichtung besteht, einen Prospekt und/oder ein VIB zu erstellen. Um eine Vermögensanlage zu erwerben, ist der Anleger in diesen Fällen seinerseits u. a. verpflichtet, auf dem VIB die Kenntnisnahme eines Warnhinweises zu bestätigen. Der Anleger muss in jedem Fall alle nach den einschlägigen rechtlichen Vorgaben erforderlichen Angaben (insbesondere nach dem Geldwäschegesetz) machen.

Ist der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, steht ihm unter bestimmten Voraussetzungen ein Widerrufsrecht zu. Voraussetzung ist insbesondere, dass der Anleger die Vermögensanlage im Fernabsatz gezeichnet hat oder der Vertrag mit der Emittentin außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen wurde. Die Belehrung über dieses Widerrufsrecht ist grundsätzlich Bestandteil der Zeichnungsunterlagen zu einer Vermögensanlage.

Sofern ein Prospekt für eine Vermögensanlage veröffentlicht wurde, entsteht unter bestimmten Voraussetzungen ein weiteres Widerrufsrecht für alle Anleger. Die Emittentin / Anbieterin einer Vermögensanlage ist gesetzlich verpflichtet, jeden wichtigen neuen Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Beurteilung der Vermögensanlage oder der Emittentin beeinflussen könnten und die nach der Billigung des Prospekts und während der Dauer des öffentlichen Angebots auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt zu veröffentlichen. Der Anleger kann dann seine Zeichnung der Vermögensanlage innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Über dieses Widerrufsrecht muss im Nachtrag zum Prospekt belehrt werden.

VIII. Wesentliche tatsächlich und rechtliche Risiken von Vermögensanlagen in Direktinvestments

1. Allgemeine Hinweise hinsichtlich der Risiken

Wie alle Kapitalanlagen unterliegen auch Vermögensanlagen in Direktinvestments spezifischen Risiken. Zwar geht der Anleger durch den Erwerb einer Vermögensanlage in Direktinvestments keine unternehmerische Beteiligung an der Emittentin der Vermögensanlage ein. Mit einer Vermögensanlage in Direktinvestments sind aber neben Risiken, die mit allen Anlageprodukten einhergehen, spezifi-

sche Risiken verbunden, die mit den aus einer unternehmerischen Beteiligung resultierenden Risiken vergleichbar sind.

Insbesondere hängt die Fähigkeit der Emittentin, die mit dem Anleger vereinbarten Zahlungen zu leisten, von zukünftigen Entwicklungen insbesondere im wirtschaftlichen, aber auch im steuerlichen und rechtlichen Bereich ab, so dass die Emittentin einer Vermögensanlage nicht garantieren kann, dass alle Zahlungen an den Anleger erbracht werden.

Eine Vermögensanlage in Direktinvestments sollte nur von Anlegern erworben werden, die willens und auf Grundlage ihrer persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse in der Lage sind, für die Laufzeit der Vermögensanlage eine finanzielle Bindung einzugehen. Die Anlageentscheidung sollte der Anleger nur nach sorgfältiger und vollständiger Lektüre der zur Vermögensanlage zur Verfügung stehenden Informationen bzw. Unterlagen treffen.

Im Folgenden werden ohne Bezug zu einer konkreten Vermögensanlage die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit einer Vermögensanlage in Direktinvestments dargestellt. Risiken, die aus der individuellen Situation des Anlegers resultieren, sind nicht erfasst und müssen von jedem Anleger basierend auf seiner persönlichen Situation bei einer Anlageentscheidung geprüft und bewertet werden. Außerdem sind auch keine Risiken erfasst, die sich aus einer spezifischen Konzeption einer konkreten Vermögensanlage ergeben.

Die nachfolgende Darstellung ist nicht abschließend. Die Risiken und ihre Eintrittswahrscheinlichkeiten sowie ihre Auswirkungen hängen maßgeblich von der spezifischen Struktur der jeweiligen Vermögensanlage in Direktinvestments ab. Risiken können kumuliert eintreten und sich gegenseitig verstärken, was zu besonders starken Auswirkungen führen kann. Die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken einer konkreten Vermögensanlage sind einzig dem jeweiligen Verkaufsprospekt bzw., wenn ein solcher nicht veröffentlicht ist, einer entsprechenden Risikodarstellung zu entnehmen.

2. Maximales Risiko

In der Regel besteht das maximale Risiko für den Anleger einer Vermögensanlage in Direktinvestments darin, dass er einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals (in der Regel gezahlter Kaufpreis für die Ausrüstungsgegenstände zuzüglich eines gezahlten Agios) erleidet und sein Vermögen vermindert wird.

Eine Minderung des Vermögens des Anlegers kann dadurch eintreten, dass der Anleger im Falle einer Fremdfinanzierung des Erwerbs der Vermögensanlage durch die Aufnahme eines oder mehrerer Darlehen – auch bei Ausbleiben der vertraglich vereinbarten Zahlungen durch die Emittentin – zur Leistung der Zinsen und sonstigen Finanzierungskosten sowie zur Rückzahlung des Darlehens bzw. der Darlehen verpflichtet ist und / oder etwaige weitere Kosten tragen muss.

Darüber hinaus kann eine Minderung des Vermögens des Anlegers auch eintreten, wenn der Anleger in den zuvor genannten Fällen eine persönliche und gegebenenfalls höhere Steuerbelastung tragen bzw. ausgleichen muss, die aus der Verwirklichung von allgemeinen und / oder persönlichen steuerlichen Risiken des Anlegers resultiert.

Diese Umstände können zu einer Privatinsolvenz bzw. Insolvenz des Anlegers als maximales Risiko führen.

3. Liquiditätsrisiken der Vermögensanlage

Als Liquidität wird die Fähigkeit eines Unternehmens bezeichnet, seine bestehenden Zahlungspflichten jederzeit fristgerecht zu erfüllen. Hierzu benötigt ein Unternehmen liquide Mittel. Dabei handelt es sich in der Regel um bei Banken gehaltene Geldbestände. Die liquiden Mittel der Emittentin resultieren aus der Vereinnahmung von laufenden Mietzahlungen und von Weiterveräußerungserlösen aus dem Verkauf der Ausrüstungsgegenstände zum Ende der Laufzeit der Vermögensanlage. Liquiditätsrisiken der Emittentin ergeben sich aus den in diesem Abschnitt dargestellten Umständen und Faktoren.

3.1. Vollständiger oder teilweiser Ausfall der Mietzahlungen

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin Mietzahlungen nicht, nicht in voller Höhe oder nicht zum vereinbarten Zeitpunkt an den Anleger leistet. Die Emittentin ist nur in der Lage, Mietzahlungen an die Anleger vollständig und rechtzeitig zu erbringen, wenn sie über genügend liquide Geldmittel verfügt. Um diese zu erhalten, wird sie die vom Anleger gemieteten Ausrüstungsgegenstände weitervermieten. Hierbei kann es zum Ausfall einzelner oder sogar aller Endnutzer der Ausrüstungsgegenstände und dadurch zum Ausfall von Mietzahlungen an den Anleger kommen. Es kann zudem der Fall eintreten, dass die Ausrüstungsgegenstände nach dem Ausfall von Endnutzern nicht, nicht sofort oder nur zu schlechteren Konditionen an andere Endnutzer vermietet werden können, was zu niedrigeren Mieteinnahmen der Emittentin führen kann. Sollten die Ausrüstungsgegenstände nicht sofort an andere Endnutzer vermietet werden können, können zusätzliche Umschlags- und Lagerkosten sowie mögliche weitere Aufwendungen für die Emittentin entstehen. Im Streitfall können Anwalts- und Gerichtskosten in noch nicht vorhersehbarer Höhe entstehen. Mögliche Schäden an den Ausrüstungsgegenständen können bei deren Sicherstellung (Beschaffung des unmittelbaren Besitzes) festgestellt werden und Reparaturkosten nach sich ziehen. Durch Eintreten eines oder mehrerer der zuvor genannten Risiken kann sich die Liquidität der Emittentin nachteilig entwickeln und eine Insolvenz der Emittentin eintreten. Die Kürzung der Mietzahlungen an den Anleger oder deren vollständiger Ausfall könnten die Folge sein. In diesem Fall erhält der Anleger weniger als die vereinbarten oder keine Mietzahlungen von der Emittentin und der Anleger erzielt ein geringeres Ergebnis als erwartet.

3.2 Ausfall der Zahlung des Rückkaufpreises/ Eigenverkauf

Zwischen der Emittentin und dem Anleger wird im Kauf- und Mietvertrag in der Regel vereinbart, dass die Ausrüstungsgegenstände unter der aufschiebenden Bedingung des Ablaufes der Mietlaufzeit an die Emittentin zurückverkauft werden. Es kann der Fall eintreten, dass die Emittentin die Ausrüstungsgegenstände am Ende der Mietlaufzeit nicht zu dem von ihr kalkulierten Weiterverkaufspreis veräußern kann. Es ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass die Ausrüstungsgegenstände erst später oder gar nicht veräußert werden können. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht über die erforderliche Liquidität zur Zahlung des vereinbarten Rückkaufpreises an die Anleger verfügt. In diesem Fall erhält der Anleger den vereinbarten Rückkaufpreis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig. Sofern der Anleger den vereinbarten Rückkaufpreis nicht erhält, ist er nicht verpflichtet, die Ausrüstungsgegenstände an die Emittentin zu übereignen, und muss sich selbst um den Verkauf der Ausrüstungsgegenstände an andere Käufer kümmern. Muss sich der Anleger selbst um den Verkauf der Ausrüstungsgegenstände an andere Käufer kümmern, besteht das Risiko, dass der Anleger keinen Käufer für die Ausrüstungsgegenstände findet und diese nicht verkaufen kann und damit auch keinen Kaufpreis

für die Ausrüstungsgegenstände erhält. Findet der Anleger in diesem Fall keinen Käufer für seine Ausrüstungsgegenstände, besteht für den Anleger das Risiko, dass er für unvermietete Ausrüstungsgegenstände weitere Kosten, wie zum Beispiel Lager- bzw. Standkosten, Reparaturkosten, Verwertungskosten aus seinem eigenen Vermögen, tragen muss. Dieses Risiko kann zur Privatinsolvenz bzw. Insolvenz des Anlegers führen. Findet der Anleger einen Käufer für seine Ausrüstungsgegenstände besteht das Risiko, dass der Anleger bei dem selbst vorgenommenen Verkauf einen Kaufpreis erzielt, der geringer ist als der mit der Emittentin vereinbarte Rückkaufpreis, und Zusatzkosten zu tragen hat, um den Verkauf zu ermöglichen, die den erwarteten Ertrag des Anlegers verringern.

3.3 Interessenkonflikte

Sofern Emittentin und Anbieterin einer Vermögensanlage nicht personenidentisch sind, kann es rechtliche und personelle Verflechtungen zwischen der Emittentin und der Anbieterin, insbesondere auf Ebene der Geschäftsführung geben. Diese Umstände können dazu führen, dass die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin Entscheidungen hinsichtlich der Vermietung und des Erwerbs von Ausrüstungsgegenständen im Sinne der Anbieterin, aber zum Nachteil der Emittentin treffen. Diese Entscheidungen können dazu führen, dass die Emittentin nicht über ausreichend Liquidität verfügt, um die Ansprüche der Anleger auf Zahlung der Mieten und der Rückkaufpreise vollständig und zum vereinbarten Zeitpunkt zu erfüllen.

3.4 Eigentumsverschaffung – Verfügbarkeit der Ausrüstungsgegenstände

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin Ausrüstungsgegenstände nicht an die Anleger übereignen kann, wenn sie selbst kein Eigentum an den Ausrüstungsgegenständen erwerben kann. Dieser Fall kann zum Beispiel eintreten, wenn keine zu erwerbenden Ausrüstungsgegenstände zur Verfügung stehen bzw. die Emittentin die Ausrüstungsgegenstände auch nicht auf anderem Wege beschaffen kann. Kann die Emittentin aus diesen Gründen ihre Verpflichtung gegenüber dem Anleger auf Verschaffung des Eigentums an den Ausrüstungsgegenständen nicht erfüllen, kann der Anleger nach den gesetzlichen Vorschriften vom Kauf- und Mietvertrag zurücktreten oder den Vertrag kündigen. Tritt der Anleger vom Kauf- und Mietvertrag zurück oder kündigt er den Vertrag, erhält er keine Mietzahlungen von der Emittentin. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Emittentin zum Zeitpunkt des Rücktritts bzw. der Kündigung wegen ihrer weiteren Geschäftstätigkeit auf Basis der von ihr emittierten Vermögensanlagen nicht über ausreichend Liquidität verfügt, um den Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des von ihm bereits an die Emittentin gezahlten Betrages zu erfüllen. Dies kann zum Totalverlust des vom Anleger gezahlten Betrages führen.

4. Beschädigung, Zerstörung, Verlust oder Diebstahl der Ausrüstungsgegenstände

Ausrüstungsgegenstände sind bewegliche Gegenstände, die bei Gebrauch beschädigt oder zerstört werden können, die verloren gehen oder gestohlen werden können und die über die normale Abnutzung hinaus beansprucht werden können. In der Regel werden alle Endnutzer von Ausrüstungsgegenständen von der Emittentin einer Vermögensanlage vertraglich verpflichtet, für alle aus Beschädigung, Zerstörung, Verlust, Diebstahl und über die normale Nutzung hinausgehender Abnutzung resultierende Schäden zu haften und/oder die Ausrüstungsgegenstände für solche Fälle zu versichern. Sollten die Endnutzer in einem Schadensfall ihre insoweit bestehenden vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin

tin nicht erfüllen bzw. ein Versicherungsschutz nicht ausreichend bestehen (z. B. durch unterlassenen Abschluss der Versicherung oder nicht bezahlte Versicherungsprämien) oder der Endnutzer oder auch der Versicherer durch Insolvenz ausfallen, besteht das Risiko, dass Schäden an den Ausrüstungsgegenständen oder deren Verlust nicht kompensiert werden bzw. nicht durch entsprechende Versicherungen abgedeckt sind. Ebenso besteht das Risiko, dass sich Versicherungen weigern, den angemeldeten Schaden zu begleichen. Das kann dazu führen, dass die Emittentin für die beschädigten, zerstörten, verloren gegangenen oder gestohlenen Ausrüstungsgegenstände keine Mietzahlungen von den Endnutzern erhält und aus diesem Grund die vereinbarten Mietzahlungen an die Anleger nicht, nicht in voller Höhe und/oder nicht zum vereinbarten Zeitpunkt geleistet werden können. In diesen Fällen müsste die Emittentin auf eigene Kosten Ersatz-Ausrüstungsgegenstände beschaffen. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht über ausreichend Liquidität verfügt, um die Ansprüche der Anleger vollständig und zum vereinbarten Zeitpunkt zu erfüllen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ausrüstungsgegenstände zerstört oder gestohlen werden oder verloren gehen und die Anleger weder von der Emittentin Ersatz-Ausrüstungsgegenstände erhalten noch die Emittentin oder ein Endnutzer hierfür haftet. In diesem Fall sind die Ausrüstungsgegenstände für den Anleger unwiederbringlich verloren und der Anleger kann die Ausrüstungsgegenstände nicht an die Emittentin zurückübereignen und damit den Rückkaufvertrag nicht durch Übereignung an die Emittentin erfüllen. Kann der Anleger die Ausrüstungsgegenstände nicht an die Emittentin zurückübereignen, verliert er seinen Anspruch gegen die Emittentin auf Zahlung des Rückkaufpreises und damit den von ihm eingesetzten Betrag ganz oder teilweise. Der Anleger trägt daher ein Risiko, das mit einem unternehmerischen Risiko vergleichbar ist.

5. Fremdfinanzierung durch den Anleger

Sollte der Anleger die Investition in eine Vermögensanlage in Direktinvestments durch die Aufnahme eines Darlehens finanzieren, so bleibt der Anleger – auch bei Ausbleiben der vertraglich vereinbarten Mietzahlungen durch die Emittentin – zur Leistung der Zinsen und sonstigen Finanzierungskosten sowie zur Rückzahlung des Darlehens verpflichtet. Somit besteht bei einer Fremdfinanzierung das Risiko, dass der Anleger regelmäßig den Kapitaldienst und die Zinsen und sonstige Kosten für seine Finanzierung leisten muss, ohne Zahlungen von der Emittentin zu erhalten. Diese Gefahr besteht insbesondere dann, wenn vom Anleger bei der Finanzierungsplanung einkalkulierte Zahlungen von der Emittentin ausbleiben, geringer ausfallen oder sich verzögern sollten. Die sich aus einer solchen Finanzierung ergebenden Verpflichtungen des Anlegers sind in jedem Fall – auch beim Ausbleiben von Mietzahlungen von der Emittentin – vom Anleger zu erfüllen. Diese Risiken können zur Privatinsolvenz bzw. Insolvenz des Anlegers führen. Erhält der Anleger von der Emittentin eine geringere oder keine Mietzahlungen und eine geringere oder keine Rückzahlung seiner Vermögensanlage kann dies im Falle einer Fremdfinanzierung zum Totalverlust des vom Anleger gezahlten Betrages führen.

6. Einschränkungen der freien Handelbarkeit

Die im Rahmen einer Vermögensanlage in Direktinvestments erworbenen Ausrüstungsgegenstände sind zwar in der Regel grundsätzlich auf andere Personen übertragbar, dies ist aber nur mit einer gleichzeitigen Übertragung aller Rechte und Pflichten aus dem zwischen der Emittentin und dem Anleger abgeschlossenen Kauf- und Mietvertrag möglich. Es ist auch möglich, dass die Übertragung die Zustimmung der Emittentin voraussetzt und der Anleger für die Übertragung eine Bearbeitungsgebühr an die Emittentin

zahlen muss. Außerdem besteht kein geregelter Markt zum Handel von Vermögensanlagen bzw. von in diesem Rahmen erworbenen Ausrüstungsgegenständen. Die freie Handelbarkeit einer Vermögensanlage in Direktinvestments ist daher durch das Zustimmungserfordernis und den fehlenden geregelten Markt erheblich eingeschränkt. Die Übertragung eines Kauf- und Mietvertrages und damit der erworbenen Ausrüstungsgegenstände kann daher für den Anleger schwierig oder unmöglich sein. Gelingt es dem Anleger nicht, seine Ausrüstungsgegenstände zu veräußern, besteht für den Anleger das Risiko, dass er über das eingesetzte Kapital, also den den gezahlten Betrag, erst nach dem Ende der Laufzeit der Vermögensanlage verfügen kann.

7. Keine Einlagensicherung

Bei einer Vermögensanlage in Direktinvestments wird die Zahlung des Rückkaufpreises nicht durch einen Dritten garantiert. Insbesondere erfolgt keine Absicherung über ein Einlagensicherungssystem. Bei einer Insolvenz der Emittentin ist daher damit zu rechnen, dass der Anleger nicht nur Mietzahlungen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erhält, sondern darüber hinaus den eingesetzten Betrag teilweise oder vollständig verliert.

8. Rechtliche Risiken hinsichtlich der Eigentümerstellung des Anlegers

Die Anlage in Ausrüstungsgegenstände ist nicht frei von juristischen – auch prozessrechtlichen – Risiken. So könnte es um die Ausrüstungsgegenstände zu Rechtsstreitigkeiten und/oder Verfahren – auch vor ausländischen Gerichten und Stellen – kommen, in denen es um die Eigentümerstellung des Anlegers geht und der Anleger aufgefordert wird, seine Eigentümerstellung – ggf. nach dem Recht eines ausländischen Staates – darzulegen und zu beweisen. Auch müsste der in dem Kauf- und Mietvertrag enthaltene Übereignungstatbestand vom deutschen bzw. von dem jeweiligen ausländischen Recht anerkannt werden. In diesen Fällen ist die Eigentümerstellung des Anlegers nicht sichergestellt bzw. kann die Eigentümerstellung des Anlegers streitig sein. Es besteht das Risiko, dass der Anleger in einem solchen Prozess oder Verfahren ganz oder teilweise unterliegt und damit sein Eigentum nicht anerkannt wird bzw. der Anleger sein Eigentum verliert. In diesem Fall kann der Anleger die Ausrüstungsgegenstände an die Emittentin zurückübereignen und damit den Rückkaufvertrag nicht durch Übereignung an die Emittentin erfüllen. Kann der Anleger die Ausrüstungsgegenstände nicht an die Emittentin zurückübereignen, verliert er seinen Anspruch gegen die Emittentin auf Zahlung des Rückkaufpreises und damit den von ihm eingesetzten Betrag ganz oder teilweise.

9. Regulierung und Aufsichtsrecht

Wie bei allen Vermögensanlagen besteht das Risiko, dass die Vertrags- und Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) Maßnahmen nach § 15 KAGB ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin anordnen kann. In diesem Fall müsste jeder Anleger bereits vor dem individuellen Ende der Laufzeit seiner Vermögensanlage die erworbenen Ausrüstungsgegenstände an die Emittentin zurückgeben und die bereits von der Emittentin erhaltenen Mietzahlungen zurückzahlen. Ist die Emittentin nicht in der Lage, den vom Anleger gezahlten Betrag teilweise oder vollständig zurückzuzahlen, führt dies für den Anleger zu einem Teil- oder Totalverlust des gezahlten Betrages.

10. Fremdkapital

Sofern und soweit die Emittentin zusätzlich zu den mit der Emission der Vermögensanlage aufgenommenen Mitteln, die in der Regel als Fremdkapital bilanziert werden müssen, weiteres Fremdkapital (zum Beispiel in Form von Bankdarlehen) aufnimmt, muss sie sehr wahrscheinlich für dieses Fremdkapital Zinszahlungen leisten. Das sich daraus ergebende Risiko kann sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin auswirken, so dass die Emittentin Mietzahlungen und/oder die Rückkaufpreiszahlung nicht, nicht in voller Höhe oder nicht zum vereinbarten Zeitpunkt an den Anleger leisten kann. Das kann zum Totalverlust des vom Anleger gezahlten Betrages führen.

11. Steuerliche Risiken

11.1 Steuerliche Risiken des Anlegers

Es besteht das Risiko, dass § 32d Abs. 1 S. 1 EStG, der einen gesonderten Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) vorsieht, geändert oder aufgehoben wird. Die Änderung oder Aufhebung des § 32d EStG kann dazu führen, dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen in Gestalt der von der Emittentin erhaltenen Mietzahlungen mit einem über 25 % liegenden Steuersatz beim Anleger besteuert werden. Bei ersatzloser Aufhebung der Vorschrift kann sich nach derzeitiger Rechtslage beim Anleger eine Steuerbelastung von 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer bezogen auf die erhaltenen Mietzahlungen ergeben. Die Änderung oder Aufhebung von § 32d EStG führt zu höheren Steuerbelastungen des Anlegers. Es kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass steuerliche Freibeträge, wie beispielsweise der Sparer-Pauschbetrag (§ 20 Abs. 9 EStG) oder der Freibetrag nach § 16 ErbStG, reduziert oder aufgehoben werden. Entsprechende Veränderungen führen zu höheren Steuerbelastungen sowie verringerten Liquiditätsrückflüssen beim Anleger. Diese Risiken können das vom Anleger erwartete Ergebnis mindern, sodass der Anleger ein geringeres Ergebnis als erwartet erzielt. Verwirklicht bzw. verwirklichen sich zusätzlich zu diesen steuerlichen Risiken des Anlegers ein weiteres bzw. weitere Risiken, kann diese Risikokumulation das eigene Vermögen des Anlegers gefährden und zum Eintritt des maximalen Risikos für den Anleger führen.

11.2 Steuerliche Risiken der Emittentin

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin aufgrund zukünftiger Änderungen der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen höheren Steuerbelastungen als zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung kalkuliert unterliegt. Es besteht das Risiko, dass sich dadurch die Liquidität der Emittentin verringert. Dieses Risiko kann dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die Mietzahlungen vollständig und rechtzeitig an den Anleger zu leisten und/oder den Erwerbspreis an den Anleger zurückzuzahlen. Dies wiederum kann zum Totalverlust des vom Anleger gezahlten Betrages führen.

12. Risiko hinsichtlich weiterer Kosten des Anlegers

Entstehen dem Anleger Kosten für die eigene Beauftragung von Steuerberatern, Rechtsanwälten, Anlageberatern, Anlagevermittlern, Vermögensberatern oder sonstigen Beratern, muss der Anleger diese Kosten selbst und unabhängig von den Zahlungen der Emittentin aus seinem eigenen Vermögen tragen. In diesem Fall reduziert sich der vom Anleger erwartete Ertrag um die zu tragenden Kosten und ist entsprechend geringer. Dieses Risiko kann zur Privatinsolvenz bzw. Insolvenz des Anlegers führen.

Herausgeberin dieses Informationsdokuments

Solvium Capital Vertriebs GmbH
ABC-Straße 21, 20354 Hamburg
Tel.: +49 40 / 527 34 79 75
Fax: +49 40 / 527 34 79 22
info@solvium-capital.de
www.solvium-capital.de

Die teilweise, auszugsweise oder vollständige Weitergabe, Vervielfältigung, öffentliche Zugänglichmachung, Verbreitung, Verarbeitung und / oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen in dieser Basisinformation sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Solvium Capital Vertriebs GmbH zulässig.

Wichtige Hinweise:

1. Dieses Dokument erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es stellt weder eine Anlageberatung noch ein Angebot im Sinne der gesetzlichen Vorgaben dar.
2. Dieses Informationsdokument wird dem Vertriebspartner/Vermittler von der Solvium Capital Vertriebs GmbH zur Verfügung gestellt, um dem Vertriebspartner/Vermittler auf dieser Basis zu ermöglichen, einem Anleger Kenntnisse über Vermögensanlagen in Direktinvestments im Logistikbereich zu verschaffen. Die Solvium Capital Vertriebs GmbH hat keinen Einfluss auf den Inhalt der vom Vertriebspartner/Vermittler gegenüber einem Anleger tatsächlich gemachten Abgaben. Aus diesem Grund kann seitens der Solvium Capital Vertriebs GmbH keine Gewähr für die vom Vertriebspartner/Vermittler gemachten Angaben übernommen werden. Die Solvium Capital Vertriebs GmbH übernimmt keine Haftung dafür, dass dieses Informationsdokument alle erforderlichen Informationen zur Verschaffung ausreichender Kenntnisse über Vermögensanlagen in Direktinvestments im Logistikbereich enthält.

Stand: Juni 2023