

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Direktinvestition Container

Angebot Nr. 5004

P&R Transport-Container GmbH

ÜBERBLICK

Die geprüfte Vermögensanlage „Angebot Nr. 5004“ ist als Direktinvestment in Form einer Vermögensanlage konzipiert. Anleger erwerben durch Abschluss eines Kauf- und Mietvertrages gebrauchte, vermietete 20-Fuß-Standardcontainer von der Emittentin und vermieten diese an sie zurück. Laufende Erträge erzielen die Anleger aus der Vermietung dieser Container. Die Höhe des Mietzinses und die Laufzeit sind vertraglich fest vereinbart, jedoch nicht der Rückkaufspreis am Mietlaufzeitende. Die Vermögensanlage hat eine Laufzeit von fünf Jahren und kann nicht verlängert werden. Zum Ende der Mietzeit können die Investoren im Prognoseszenario die Container zum vorgeschlagenen Rückkaufspreis an die Emittentin zurückverkaufen.

ÜBERBLICK

ECKDATEN (EMISSION)		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	2017	Assetklasse	Container Leasing (maritim)
Währung	Euro	Sub-Assetklasse	20-Fuß-Standardcontainer
Kapital durch Anleger	100 Mio. Euro	Blind-Pool	Nein
Agio	0,0 %	Investitionswährung	US-Dollar
Weiteres Fremdkapital	0 %	Portfolioaufbau	2017
Gesamtvolumen	100 Mio. Euro	Asset	Gebraucht (8 - 10 Jahre alt)
Steuerliche Konzeption	„Sonstige Einkünfte“ i.S.d. § 22 EStG i.V.m. § 23 EStG	Dienstleistungen	Containerleasing global / Logistik

ECKDATEN (DIREKTINVESTMENT)		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	Euro	Diversifikation (Emittentin)	Ja (Teilmärkte, Endnutzer & Laufzeiten)
Einzelpreis je Container	1.390 Euro (inkl. Rabatt)	Reinvestitionen (Containerflotte)	Ja
Mindestabnahme	2 Container	Fremdkapitalrisiko (operativ)	Ja
Nachschusspflicht	Ausgeschlossen	Währungsrisiko (operativ)	Ja
Anlagehorizont	5 Jahre Mietlaufzeit	Jahresmiete (Anleger)	153,30 Euro bzw. 11,03 % p.a. des Kaufpreises
Gesamtauszahlung (Prognose)	121,33 %	Erfolgsbeteiligung (Bonus)	Nein
Auszahlungsturnus	Quartalsweise nachschüssig		

SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">Marktzugang und hohe Managementkompetenz der P&R Unternehmensgruppe in der AssetklasseKein Portfolioaufbau-Risiko (Untermietverträge)Kein Blind-Pool Risiko & kein RückabwicklungsrisikoNiedrige initiale Vergütungen in der Investitionsphase	<ul style="list-style-type: none">Unterschiedliche Investitions- und Anlagewährung bzw. Refinanzierung auf Ebene der EmittentinVeräußerungsrisikenKein Erlössteigerungspotenzial für Anleger in der Betriebsphase
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">Portfolioauslastung und Diversifikation der EndmieterDiversifikation der Emittentin in unterschiedliche Teilmärkte der Assetklasse maritimes ContainerleasingMehrerlösbeteiligung der P&R Unternehmensgruppe schafft Interessenskongruenz	<ul style="list-style-type: none">Investitions-, Veräußerungs- und WechselkursrisikenNegative Veränderung der TeilmärkteOperatives Ergebnis in der BetriebsphaseSonstige Vertrags- und DrittparteienrisikenMietzahlungsrisiken auf Ebene der Emittentin im Rahmen weiterer Emissionen

FAZIT

Die Entwicklung der Investition ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung des globalen Containermarktes abhängig, dem gegenüber langfristig abgeschlossene Containermietverträge stehen. Es besteht das Risiko, dass die im Rahmen der Konzeption zukünftig erwarteten Entwicklungen hinter den Erwartungen zurückbleiben. Dies würde das angenommene Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ belasten. Die Erfahrung des Managements der P&R Unternehmensgruppe in der Assetklasse bewertet DEXTRO Group als hoch und geeignet die mittelfristige Portfoliostrategie im Interesse der Anleger der Vermögensanlage umzusetzen.

Der Investitions- und Finanzierungsplan basiert auf Prognosen der Anbieterin. Die Veräußerung (bzw. Refinanzierung) der Containerflotte und Rückzahlung des Anlegerkapitals sind nach einer Betriebsphase von fünf Jahren geplant.

Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen auf Ebene der P&R Equipment & Finance Corp. (Vermietung, operatives Ergebnis und die Entwicklung des US-Dollar/Euro Wechselkurses) beeinflussen mittelbar die Liquiditätslage der Emittentin während der Betriebsphase sowie der erzielbare Marktpreis für das Container-Portfolio im Jahr 2022 die Desinvestition. Ein Kapitalverlustrisiko der Vermögensanlage existiert nach Ende der fünfjährigen Mietlaufzeit bei einem Verkauf (Rückkaufspreis) unter 623,50 Euro pro Container. Im Allgemeinen bewerten wir das Investitionsangebot als plausibel. Bei fehlendem Rückkauf durch die Emittentin entstehen auf Ebene des Anlegers ab 2023 signifikante Bewirtschaftungskosten.



INVESTITIONSPHASE

Investoren der Vermögensanlage erwerben gebrauchte (acht bis max. zehn Jahre alte) 20-Fuß-Standardcontainer zum Preis von 1.390 Euro (inkl. Rabatt) von der Emittentin. Es existieren keine Bewertungsgutachten hinsichtlich der Anlageobjekte. Aktuell liegt der Kaufpreis für einen Container dieser Vermögensanlage, basierend auf Markteinschätzungen, über dem durchschnittlichen Marktpreis in dem Zeitraum 2016/2017. Jedoch ist ein Aufschlag, da es sich bei den Anlageobjekten um vermietete Container handelt, plausibel. Außerdem sind nach Einschätzung der DEXTRO Group die am Markt zu zahlenden Preise in diesem Jahr signifikant gestiegen (Minimum 2016: 1.200 USD, Q3/2017: 2.200 USD, Q4/2017 bis zu 2.400 USD). Die Emittentin übernimmt gegenüber den Anlegern keine vertraglich fixierte Verpflichtung, die Container zum Ende der Laufzeit der Mietvereinbarung zurückzukaufen.

Der prognostizierte Investitions- und Finanzierungsplan ist übersichtlich und nachvollziehbar prospektiert. Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Erwerb der Containerflotte dieser Vermögensanlage. Die Substanzquote auf Gesamtkapitalebene liegt bei überdurchschnittlichen 96,25 %. Ein Agio wird nicht erhoben, die prognostizierten Vergütungen in der Vertriebsphase bewerten wir als niedrig. Es besteht für Anleger nicht das Risiko einer Rückabwicklung oder von Renditeeinbußen wegen höherer Initialkosten bei einem geringeren Platzierungserfolg der Emittentin.

BETRIEBSPHASE

Der Prognosezeitraum für die Betriebsphase der Emittentin wurde entsprechend der geplanten Laufzeit der Vermögensanlage von 2017 bis 2022 gewählt. Die an die Anleger verkauften Container sind auf Ebene der P&R Equipment & Finance Corp. (Rahmenvereinbarung mit der Emittentin: Vermietgesellschaft für das Portfolio dieser Vermögensanlage) überwiegend langfristig über verschiedene Vermietungsgesellschaften vermietet. Vor Abschluss der entsprechenden Mietverträge werden die Bonität und Solvenz der Endnutzer geprüft. Während der Mietzeit werden die Container der Investoren durch Endnutzer nach branchenüblichen Industriestandards versichert.

Die Laufzeit des Mietvertrages mit Anlegern der Vermögensanlage beträgt 60 Monate und kann durch den Anleger nicht verlängert werden. Für diese Festmietzeit ist die Miethöhe vertraglich vereinbart und beträgt 11,03 % p.a. des Kaufpreises oder 153,30 Euro pro Jahr (Zahlung quartalsweise nachschüssig) und Container. Somit beträgt der fest vereinbarte Mietzins für Investoren, unabhängig von der tatsächlichen Auslastung der Container, 0,42 Euro/Tag/Container.

Die durchschnittliche Container-Leasingtagesrate für einen neuwertigen 20-Fuß-Standardcontainer der letzten fünf Jahre im Segment „langfristige Verträge“ (sog. LTL) liegt bei rund 0,52 US-Dollar, der Durchschnitt der letzten zehn Jahre bei 0,66 USD. Die Leasingrate des Jahres 2016 betrug 0,35 USD/Tag/Container - die niedrigste Leasingrate der letzten 15 Jahre. Die aktuellen Werte (Q4/2017) sind jedoch nach Einschätzung von Marktteilnehmern mit 0,70 USD/Tag/Container deutlich höher (analog zu den Containerpreisen). Aktuelle Studien prognostizieren für die kommenden Quartale weitere Preissteigerungen. Somit liegt die dem Anleger zugesagte Miete (0,42 Euro/Tag/Container) signifikant unter der durchschnittlichen Container-Leasingrate der letzten zehn Jahre (sowohl im Segment LTL und MLA).

Die durchschnittliche Leasingtagesrate des bestehenden Leasing-Portfolios der P&R Equipment & Finance Corp. liegt nach vorliegenden Unterlagen nach Umrechnung über der Anlegern zugesicherten Miethöhe. Laut vorliegenden Unterlagen waren die Container zum Betrachtungsstichtag vollständig und diversifiziert an verschiedene Endmieter vermietet. Durch diese Portfoliostreuung werden sog. Klumpen-Risiken auf der Ertragsseite minimiert. Da die Verträge im Mieteinnahmen-Pool langfristig und diversifiziert abgeschlossen sind, sind die Zahlungen als relativ sicher anzusehen.

Die Vermietgesellschaft erhält fast ausschließlich Mietzahlungen in US-Dollar und muss diese in Euro umtauschen, da sie verpflichtet ist, Zahlungen an die Emittentin in Euro (gemäß der Rahmenvereinbarung mit der P&R Equipment & Finance Corp.) vorzunehmen. Steigt der Wert des Euro im Vergleich zum US-Dollar, besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere als die prognostizierten Mieteinnahmen in Euro erhält.

DESINVESTITIONSPHASE

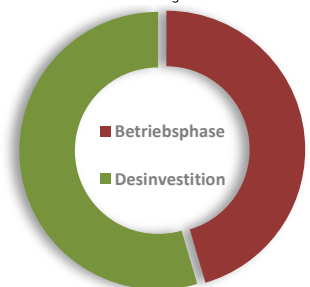
Mit Beendigung der Mietvereinbarung nach der Festmietzeit verkauft der Anleger im Prognoseszenario die Anlageobjekte an die Emittentin. Der Rückkaufpreis der Container ist vertraglich nicht fest vereinbart. Der von der Emittentin (spätestens Q4/2022) vorgeschlagene Rückkaufpreis ist abhängig von der allgemeinen Marktsituation und der Liquidität der P&R Equipment & Finance Corp. Der Rückkaufwert beträgt im Prognoseszenario 920,00 Euro pro Container (66,19 % der Investitionssumme/Kaufpreise inkl. Rabatte). Ein Kapitalverlustrisiko für Anleger der Vermögensanlage existiert nach Ende der fünfjährigen Mietlaufzeit bei einem Verkauf (Rückkaufpreis) unter 623,50 Euro (44,86 %) pro Container.

Die Containerflotte wird zum Laufzeitende der Vermögensanlage im Prognoseszenario durch die Emittentin verkauft oder refinanziert. Es existieren keine Andienungsrechte (Verkaufsoption zu einem fest vereinbarten Mindestpreis) für Anleger oder die Emittentin.

Geringere Verkaufserlöse oder ein späterer Verkauf der Container und eine negative Wechselkursentwicklung auf Ebene der P&R Equipment & Finance Corp. hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin. Die Annahmen der Anbieterin bezüglich der Desinvestitionsstrategie können plausibel nachvollzogen werden. Bei fehlendem Rückkauf durch die Emittentin entstehen auf Ebene des Anlegers signifikante Bewirtschaftungskosten.

Kumulierte Auszahlungen

In % v. Kapital (Nettokaufpreise) der Anleger



Betriebsphase (5 Jahre Mietlaufzeit): 55,14 %

Desinvestition (Q4/2022): 66,19 %

Gesamt: 121,33 %

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

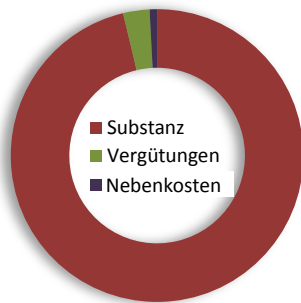
Direktinvestition Container

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 Schiffmarkt. 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. Kurze Vorlaufzeiten der Herstellung der Container verhindern eine Überproduktion.

Es besteht ein Risiko, dass das in den funktionalen Währungen angestrebte operative Ergebnis zwar erzielt werden kann, 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 Emittentin und die Rückflüsse an die Anleger negativ belasten.

MITTELVERWENDUNG

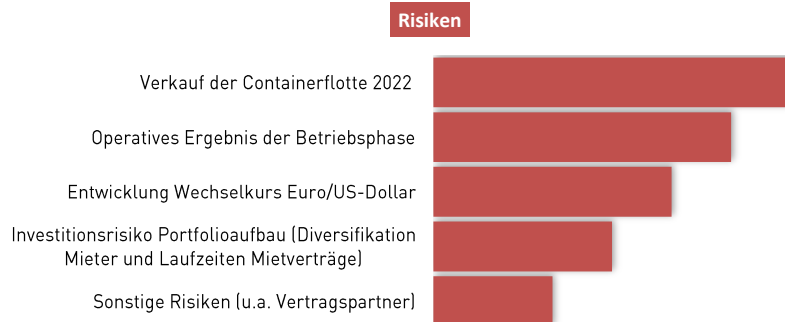
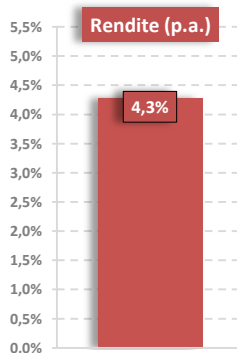


Mittelverwendung auf Gesamkapitalebene inkl. Agio

Substanz	96,25 %
Vergütungen	2,93 %
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,82 %

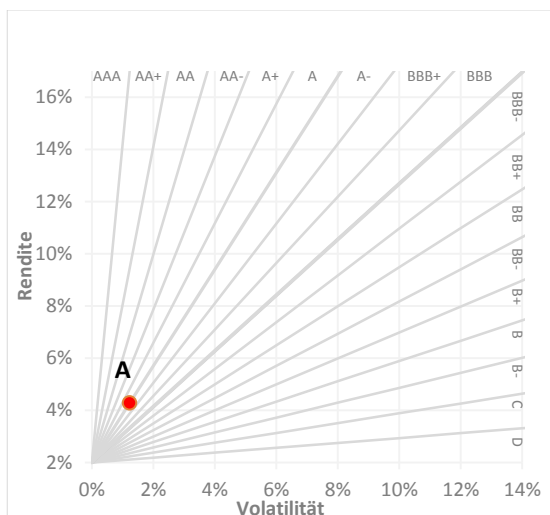
Die Mittelverwendung basiert auf der Prognose der Emittentin der Vermögensanlage der Emission

RENDITE & RISIKEN



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

RATING



RISIKOEINSTUFUNG

Qualitative Faktoren

Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- **Nachvollziehbarkeit** Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte der Vermögensanlage ist gegeben.
- **Richtigkeit** Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
- **Schlüssigkeit** Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
- **Angemessenheit** Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen der Vermögensanlage erscheinen konservativ.

Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

- Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.

Track-Record (Performance) / Erfahrung der Anbieterin

- Anbieterin und Emittentin der Vermögensanlagen ist die P&R Transport-Container GmbH. In der Konzeption sind die 2017 bisher emittierten drei Direktinvestmentangebote überwiegend ähnlich; mit einem Gesamtbetrag über 250 Mio. Euro (über 10.000 Anleger).
Insgesamt konzipierte die P&R Unternehmensgruppe mit Sitz in Grünwald seit 1975 über 400 Investmentangebote für deutsche Privatanleger in der Assetklasse Container-Leasing und ist als Marktführer zu bewerten. Die öffentlich verfügbare Dokumente zeigen, dass alle von der Unternehmensgruppe konzipierten Investmentangebote im Bereich Direktinvestitionen sämtliche Zahlungen in voller Höhe planmäßig und vertragsgemäß an die Investoren ausgezahlt haben.

- Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.
- Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.
- Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:
- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität / Prognoserisiko

- RK 4** Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt auf dem Referenzniveau der für Finanzanlageprodukte der Risikoklasse 4. Die Renditeerwartungen hängen stark von makroökonomischen Einflüssen ab. Es bestehen Risiken aus Marktschwankungen (Preise der Anlageobjekte und Mietraten).

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 4** Die Vermögensanlage weist eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf. Ein Kapitalverlustrisiko der Vermögensanlage existiert nach Ende der fünfjährigen Mietlaufzeit bei einem Verkauf (Rückkaufspreis) unter 623,50 Euro pro Container. Bei fehlendem Rückkauf durch die Emittentin entstehen auf Ebene des Anlegers ab 2023 signifikante Bewirtschaftungskosten.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 3** Die Vermögensanlage weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 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. 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 Direktinvestment-Angeboten (mit Risiken bis hin zum theoretisch möglichen Verlust der Investitionssumme) nur die Risikoklassen 3 bis 5 zugewiesen werden.

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, November 2017



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