



Jahresbericht 2025

CargoROLL

Inhaltsverzeichnis

- 3 Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre
- 4 Kennzahlen
- 5 Firmenportrait
- 6 Lagebericht
- 8 Portfolio

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

- 9 Bilanz
- 10 Erfolgsrechnung
- 11 Anhang zur Jahresrechnung
- 16 Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses
- 17 Bericht der Revisionsstelle

Marktwert des Güterwagenportfolios der CargoRoll AG

- 20 Bericht des unabhängigen Prüfers

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Berichtsjahr war weiterhin von einem herausfordernden konjunkturellen Umfeld geprägt. Insbesondere im Intermodalsegment bewegte sich die Nachfrage auf einem tiefen Niveau, was in Kombination mit einem unveränderten Angebot zu Preisdruck und sinkenden Mietraten führte. Diesen adversen Marktentwicklungen wurde bereits in den Vorjahren und auch im Berichtsjahr mit einer Anpassung der Wachstumsstrategie mit Fokus auf Typen- diversifikation sowie mit überarbeiteten Vermarktungsmodellen begegnet. Die eingeleiteten Massnahmen zeigten Wirkung: Trotz des anspruchsvollen Marktumfelds konnte die Vermietungsquote im Jahresverlauf temporär auf rund 85% gesteigert werden. In der zweiten Jahreshälfte traten jedoch technische Probleme auf, wodurch ein Teil der Wagen nicht wie geplant vermarktet werden konnte. Infolgedessen reduzierte sich die Vermietungsquote bis zum Jahresende wieder auf 78%. Diese operativen Einschränkungen wirkten dämpfend auf die Umsatzentwicklung. Aufgrund des Portfoliowachstums konnte der Umsatz im Geschäftsjahr trotzdem um 28% auf EUR 13.9 Mio. (Vorjahr: EUR 10.8 Mio.) und der EBITDA um rund 10% auf EUR 8.6 Mio. (Vorjahr: EUR 7.9 Mio.) gesteigert werden.

Neben der bereits erläuterten operativen Entwicklung prägten verschiedene Aspekte die Bewertung des Portfolios und damit den Aktienpreis: Die höheren langfristigen Zinsen führten zu einem Anstieg der kalkulatorischen Kapitalkosten und in der Folge zu einer tieferen Bewertung des Portfolios. Darüber hinaus wurden aufgrund der aktuellen Marktentwicklung Anpassungen der kurzfristigen Modellannahmen vorgenommen. Diese betrafen insbesondere die erwarteten Mieterträge, die Vermietungsquote sowie inflationsbedingt höhere Kosten und führten zu weiteren Abwertungen des Portfolios. Insgesamt resultierte aus diesen operativen und bewertungsbedingten Effekten eine Jahresperformance von -17.1%.

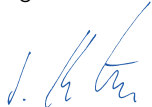
Mit 190 neu ausgelieferten Wagen und 72 neuen Containern fiel das Wachstum im Berichtsjahr bewusst tiefer aus als geplant. Damit wurde das Bestreben der CargoRoll Gruppe umgesetzt, wonach bis auf Weiteres keine neuen Wageninvestitionen ohne fixierten, langfristigen Mieter getätigt werden. Entsprechend dem gedrosselten Wachstum erwarten wir 2026 nur noch die Auslieferung von 95 neuen konventionellen und bereits vermieteten Güterwagen. Dazu kommen 20 Powerboxen, die zur Differenzierung gegenüber Standard-Containerwagen beitragen, indem sie die Elektrifizierung der Güterwagen vorantreiben. Zudem übernimmt ein neuer CEO das Management der Rail Innovators Group, dem Bewirtschafter des Güterwagenportfolios der CargoRoll AG, um die Struktur der Gruppe weiter zu stärken und die sich bietenden Marktchancen gezielt zu nutzen.

Vom langfristigen, grossen Wachstumspotenzial der Schienengütertransportleistungen in Europa sind wir weiterhin überzeugt. Die Marktprognosen mit einer überdurchschnittlichen Wachstumsrate im Intermodalsegment von 1.8% jährlich bis 2030 bestätigen uns darin (Quelle: SCI Verkehr). Aktuell werden wir jedoch das Wachstumstempo, abgestimmt auf die Marktnachfrage, reduziert halten und die gestartete Diversifikationsstrategie weiterführen, um die Gesellschaft unabhängiger von kurzfristigen konjunkturellen Schwankungen und Veränderungen in den Logistikketten zu machen.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Verwaltungsrat, auch für das dritte operative Berichtsjahr auf eine Ausschüttung zu verzichten. Die dritte ordentliche Generalversammlung findet am 8. Juni 2026 im Verkehrshaus in Luzern statt. Wir würden uns sehr freuen, Sie persönlich begrüssen zu dürfen.

Trotz eines herausfordernden Umfelds hat die CargoRoll Beteiligungs AG im dritten Betriebsjahr die Weichen für die weitere Fahrt gestellt. Das Zukunftspotenzial ist vorhanden und rechtfertigt den Mut, den Sie mit der Lancierung bewiesen haben. Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Freundliche Grüsse,
CargoRoll Beteiligungs AG



Dr. Stefan Hasenböhler
Präsident des Verwaltungsrats

Kennzahlen

Aktienkennzahlen der CargoRoll Beteiligungs AG	Einheit	2025	2024
Ausgabepreis	EUR	61.44	61.44
Aktienpreis Marktwert	EUR	51.91	62.63
Annualisierte Performance seit Einführung in EUR (%)	%	-5.5	1.0
Ausschüttungen	EUR	-	-
Nettoinventarwert (net asset value) Marktwert	EUR 1'000	34'606	41'755
Anzahl Aktien	Anzahl	666'666	666'666
Beteiligung an der CargoRoll AG (via CargoRoll Holding AG)	%	31.60	31.60

Finanzielle Kennzahlen der CargoRoll Holding AG (konsolidiert)		2025	2024
Mietertrag	EUR 1'000	13'855	10'837
EBITDA	EUR 1'000	8'646	7'894
EBITDA-Marge	%	62.4	72.8
Bilanzsumme (Marktwert)	EUR 1'000	249'128	244'403
Eigenkapitalquote (inkl. Aktionärsdarlehen)	%	47.5	52.7
Nettoverschuldung ohne Aktionärsdarlehen	EUR 1'000	110'591	103'217

Portfoliokennzahlen der CargoRoll AG		31.12.25	31.12.24
Güterwagen	Anzahl	1'985	1'795
Container	Anzahl	220	148
Güterwagentypen (inkl. Container)	Anzahl	10	9
Vermietungsquote	%	77.6	83.9
Marktwert Güterwagen und Container	EUR 1'000	207'721	214'561
Mieter	Anzahl	30	33

Hinweis betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen» u. a. Prognosen zur finanziellen Performance der CargoRoll Beteiligungs AG (CargoRoll) sowie Aussagen über erwartete Auswirkungen von Transaktionen und strategischen Initiativen in Bezug auf das Geschäft und die künftige Entwicklung der CargoRoll. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen die Einschätzungen und Erwartungen von CargoRoll zu den vorgenannten Themen widerspiegeln, können Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren die tatsächlich eintretenden Entwicklungen und Ergebnisse beeinflussen und dazu führen, dass diese wesentlich von den Erwartungen von CargoRoll abweichen. Hierzu gehören u. a.: (I) der Grad des Erfolgs bei der Umsetzung der strategischen Pläne von CargoRoll; (II) die Entwicklung der Märkte, in denen CargoRoll tätig ist oder denen CargoRoll ausgesetzt ist, inklusive Auswirkungen auf die finanzielle Position bzw. die Bonität von Kunden und Gegenparteien von CargoRoll; (III) Änderungen der Verfügbarkeit von Kapital und Finanzierung; (IV) Änderungen oder die Umsetzung der Finanzgesetzgebung und Regulierung in der Schweiz und auf anderen Finanzplätzen.

Die Reihenfolge der Aufzählung der oben erwähnten Faktoren steht in keinerlei Zusammenhang mit der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens oder dem möglichen Ausmass ihrer Konsequenzen.

Unsere geschäftlichen und finanziellen Ergebnisse können auch von anderen Faktoren nachteilig beeinflusst werden. CargoRoll ist nicht verpflichtet (und lehnt ausdrücklich jede Verpflichtung ab), ihre zukunftsgerichteten Aussagen aufgrund von neuen Informationen, künftigen Ereignissen oder aus anderen Gründen anzupassen.

Impressum

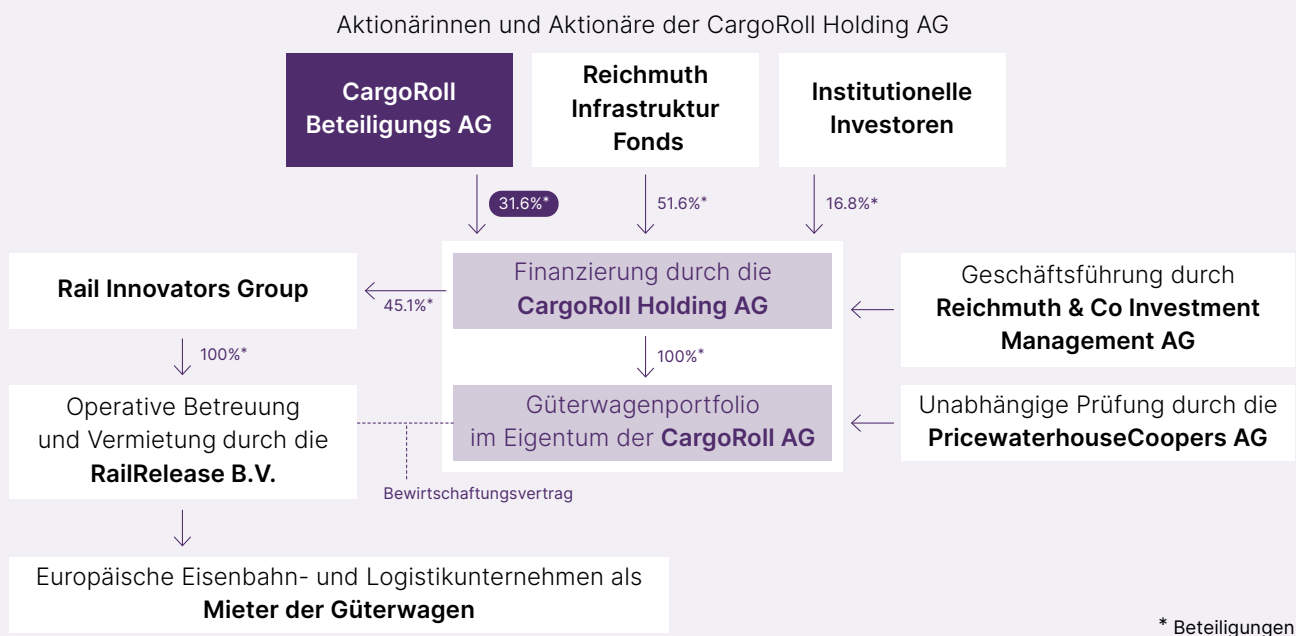
Herausgeberin: CargoRoll Beteiligungs AG
 Konzeption, Gestaltung und Umsetzung: Taktkomm AG
 Fotos: RailRelease B.V.
 Illustrationen: Kuno Strassmann, kun-st.ch
 © CargoRoll Beteiligungs AG 2026

Firmenportrait

In Anlehnung an die bewährten Vermietungskonzepte von Güterwagen und Lokomotiven wurde der Aufbau eines Güterwagenportfolios unter gleichzeitiger Beteiligung an einem Güterwagenvermieter mit langjähriger Erfahrung in der Vermietung von Güterwagen etabliert. In diesem Zusammenhang wurde die CargoRoll Holding AG in der Schweiz gegründet, welche einerseits die CargoRoll AG finanziert, die ihrerseits Güterwagen zu konkursrechtlich geschütztem Eigentum erwirbt. Andererseits hält die CargoRoll Holding AG eine 45.1% Beteiligung an der holländischen Rail Innovators Group, die neben Logistik- und Traktionsdienstleistungen auch als Güterwagenvermieterin agiert und die von der CargoRoll AG erworbenen Güterwagen an europäische Eisenbahn- und

Logistikunternehmen vermietet. Mit der Beteiligung an der Güterwagenvermieterin wird die Partizipation an deren Wertschöpfung sichergestellt und gleichzeitig die strategische Einflussnahme auf diese manifestiert. Die operative Betreuung und Vermietung der durch die CargoRoll AG überlassenen Güterwagen wird durch den Güterwagenvermieter RailRelease B.V. wahrgenommen, der über eine langjährige Erfahrung in diesem Geschäft sowie über alle notwendigen Zertifizierungen durch die Aufsichtsbehörden verfügt. Das stetig wachsende, internationale Handelsvolumen und die daraus resultierende steigende Anzahl an Container-Transporten sowie der hohe Bedarf an Ersatzinvestitionen zum Erhalt der bestehenden europäischen Güterwagenflotte sind die Haupttreiber der Nachfrage nach Güterwagen.

Firmenstruktur



Verwaltungsrat

Dr. Stefan Hasenböhler

Präsident des Verwaltungsrats, Jahrgang 1971, Schweizer Bürger, Dr. iur. der Universität Basel und der Universität New York, Rechtsanwalt. Berufliche Tätigkeit: 2002 bis 2005 bei KPMG Legal Zürich als Rechtsanwalt; 2005 bis 2008 bei Horizon21 Alternative Investments als Head of Legal Structuring; seit 2008 bei Reichmuth & Co Investment Management AG u. a. als Mitglied der Geschäftsleitung bzw. CEO.

Roland Kaufmann

Mitglied des Verwaltungsrats, Jahrgang 1993, deutscher Staatsangehöriger, M.A. der Universität St. Gallen (HSG). Berufliche Tätigkeit: 2018 bis 2020 verschiedene Stationen bei Macquarie Capital (M&A), Aurelius Growth Capital und Prime Capital; seit 2020 bei Reichmuth & Co Investment Management AG, aktuell als Senior Investment Manager und Head Transportation Investments.

Lagebericht

1. Strategie und Geschäftstätigkeit

Die Investmentgesellschaft CargoRoll Beteiligungs AG, gegründet im Februar 2023 und operativ seit März 2023, bietet ihren Aktionärinnen und Aktionären durch die Beteiligung an der CargoRoll Holding AG eine Investition in Güterwagen mit Integration in die Logistikwertschöpfungskette. Einerseits ist die CargoRoll Holding AG zu diesem Zweck zu 100% an der CargoRoll AG beteiligt, die ihrerseits Güterwagen zu konkursrechtlich geschütztem Eigentum erwirbt. Andererseits ist die CargoRoll Holding AG zu 45.1% an der Rail Innovators Group beteiligt, welche die 100%ige Eigentümerin der RailRelease B.V. ist. Die RailRelease B.V. agiert als Halterin und Vermieterin der Güterwagen der CargoRoll AG. Als Geschäftsführerin wurde von der CargoRoll Beteiligungs AG die Reichmuth & Co Investment Management AG eingesetzt.

Im Hinblick auf den Aufbau des Güterwagenportfolios und die enge operative Zusammenarbeit mit der Rail Innovators Group sind im Verwaltungsrat der CargoRoll Holding AG nicht nur die Verwaltungsräte der CargoRoll Beteiligungs AG, Dr. Stefan Hasenböhler und Roland Kaufmann, vertreten, sondern zwei weitere langjährige Branchenexperten: (i) Gilles Peterhans ist Generalsekretär der UIP (International Union of Wagon Keepers, dem Dachverband der privaten Güterwagenhalter mit Sitz in Brüssel). Er durchlief zuvor verschiedene operative Positionen in der Bahnindustrie, nicht zuletzt als Geschäftsführer einer Güterwagenvermietungsgesellschaft und eines Eisenbahnverkehrsunternehmens. Als weiteres externes Verwaltungsratsmitglied fungiert (ii) Julian Remie, Gründer, Miteigentümer sowie CEO der Rail Innovators Group.

Unabhängige Bewertung des Portfolios

Der Marktwert der Güterwagen im Portfolio der CargoRoll AG wird nach der Discounted-Cashflow-Methode von der KPMG AG als unabhängige Expertin ermittelt.

2. Rückblick

Die ersten Investitionen der CargoRoll AG in Güterwagen wurden 2021 getätigt. Seitdem ist das Portfolio der CargoRoll AG auf mittlerweile 1'985 Güterwagen und 220 Container gewachsen. Während in der ersten Zeit nach der Lancierung der CargoRoll AG primär Intermodalwagen, also 80- und 90-Fuss-Containertragwagen für den Transport von Seecontainern, bestellt wurden, hat die CargoRoll AG ihr Portfolio mittlerweile durch konventionelle Güterwagen ergänzt und diversifiziert.

Nach dem starken Wachstum im Jahr 2023 mit 683 neuen Güterwagen wurde das Wachstum im Jahr 2024 aufgrund des Marktumfelds mit 578 neuen Güterwagen leicht gedrosselt. Für 2025 wurden keine weiteren Bestellungen getätigt und es wurden im Berichtsjahr nur Bestellungen aus den Vorjahren ausgeliefert: 44 Getreidewagen, 49 Schotterwagen, 45 Flachwagen und 52 90ft Containertragwagen, insgesamt also 190 Güterwagen sowie 72 Container. 2026 wird die Auslieferung von 95 konventionellen Güterwagen und 20 Powerboxen erwartet. Die Powerboxen ermöglichen den Transport von temperaturkontrollierten Waren und stellen eine lückenlose Kühlkette sicher. Zudem sind sie autonom und umweltfreundlich, stärken die Differenzierung gegenüber Standard-Containertragwagen, erschliessen ein weniger preissensitives Marktsegment und erhöhen die Profitabilität der Wagengattungen im Intermodalsegment.

Gestiegene Zinsen und Anpassung der Bewertungsparameter führen zu einer Abwertung des Portfolios

Aufgrund der veränderten Wirtschaftsaussichten wurden die Bewertungsparameter für das CargoRoll-Portfolio im vierten Quartal 2025 überarbeitet. Diese Anpassungen beinhalten kurzfristig tiefere Mietpreise, eine tiefere Vermietungsquote sowie eine inflationsbedingte Erhöhung der Unterhaltskosten. Diese Anpassungen führen zu tieferen prognostizierten Netto-Cashflows. Durch die 2025 stark gestiegenen langfristigen Realzinsen steigen die kalkulatorischen Kapitalkosten, was den Portfoliowert stark belastete. Diese Effekte und das tiefere operative Ergebnis wirkten sich direkt auf die Bewertung aus und führten zur Aktienperformance von -17.1% im Berichtsjahr.

Tiefere Auslastung aufgrund schwachem Konsumverhalten und technischer Probleme

Seit der zweiten Jahreshälfte 2023 verlor das konjunkturelle Umfeld an Dynamik. In der Folge geriet der Konsum in Europa unter Druck. Die entsprechend tieferen Volumina ankommender Seecontainer in Europa führten zu einer tieferen Nachfrage nach Intermodalwagen. Da vor 2023 viele neue Intermodalwagen bestellt wurden, die durch die langen Lieferfristen erst in den Jahren 2024/2025 ausgeliefert wurden, erhöhte sich gleichzeitig das Angebot im Markt. Diese beiden Effekte haben den Druck auf die Mietpreise erhöht.

Dank intensivierten Marketingaktivitäten der Rail Innovators Group und innovativer Vermietungsmodelle konnte die Vermietungsquote trotz dieses schwierigen Umfelds auf über 85% gesteigert werden. Technische Mängel bei einigen Neuwagen führten jedoch in der zweiten Jahreshälfte 2025 dazu, dass verschiedene Wagen nicht wie erwartet platziert werden konnten.

und die Vermietungsquote per Ende 2025 temporär wieder auf 78% gesunken ist. Dabei handelt es sich u. a. um vereinzelte technische Nachbesserungen an Verschlussmechanismen bei Stahltransportwagen sowie um notwendige präventive Massnahmen an der Mittelachse von Wagen eines anderen Typs. Die Wagen werden aktuell durch die Hersteller repariert, sodass sie in der zweiten Jahreshälfte 2026 wieder eingesetzt werden können. Die Auslastungsquote sollte dann wieder auf über 85% steigen. Die CargoRoll Gruppe prüft derzeit potenzielle Schadensersatzforderungen gegen die Hersteller der defekten Wagen.

Konsolidierter EBITDA der CargoRoll Holding AG von EUR 8.6 Mio.

Die Mieterträge der CargoRoll AG aus dem Güterwagenportfolio konnten trotz des schwierigen Umfelds um 28% auf EUR 13.9 Mio. gesteigert werden. Nach Abzug des Betriebsaufwands resultierte ein EBITDA von EUR 8.6 Mio., was eine Steigerung um rund 10% gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die EBITDA-Marge reduzierte sich von 72.8% auf 62.4%, da die Kosten im Berichtsjahr durch die Nachverrechnung von Einmaleffekten wie Abstellkosten oder Flutschäden an den Wagen gestiegen sind und die Erträge durch die beschriebenen operativen Schwierigkeiten unter den Erwartungen blieben. Die konsolidierte Bilanzsumme der CargoRoll Holding AG belief sich per Ende 2025 auf EUR 249.1 Mio. Die Eigenkapitalquote betrug 47.5%.

Kommentar zur Beteiligung an der Rail Innovators Group

Ende 2022 beteiligte sich die CargoRoll Holding AG an der Rail Innovators Group. Die Rail Innovators Group besteht länger als die CargoRoll und befindet sich gemeinsam mit der CargoRoll auf einem Wachstumspfad in einem schwierigen Umfeld. Als Anbieterin von Traktionsleistung, Wagenvermietung und Logistikdienstleistungen konnte sich auch die Rail Innovators Group dem aktuellen konjunkturellen Umfeld nicht entziehen und hat im Berichtsjahr unter den tieferen Transportmengen im Schienengüterverkehr gelitten. Wie bei der CargoRoll AG wurden auch bei der Rail Innovators Group strategische Anpassungen zur Stabilisierung der operativen Performance vorgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kann 2025 als Jahr der Weichenstellung betrachtet werden. Neben der angepassten Wachstumsstrategie mit dem Fokus auf spezifische Nischen und langfristig gesicherte Mieterträge wird das Management der Rail Innovators Group durch einen neuen CEO verstärkt. Er verfügt über langjährige Führungserfahrung in der Bahnbranche und wird die Struktur der Gruppe weiter stärken, damit die Rail Innovators Group die sich bietenden Marktchancen gezielt nutzen kann.

Im Berichtsjahr gab es bei der CargoRoll Beteiligungs AG bzw. den von ihr gehaltenen Gesellschaften keine ausserordentlichen Ereignisse.

3. Risikobeurteilung

Die Risikopolitik der CargoRoll Beteiligungs AG ist geprägt von konservativen Prinzipien und Vorsicht: Angestrebt wird ein kontinuierlicher Fortschritt bei der Diversifikation des Güterwagenportfolios nach Typen, Mietern usw. Die Finanzierungspolitik mit einem Eigenmittelanteil von rund 50% ist konservativ. Die Beschaffung von Neuwagen wurde aktuell gedrosselt und fokussiert auf Wagentypen mit hoher Nachfrage bzw. Diversifikationseffekt für das Portfolio.

4. Ausblick

Makroökonomisch und geopolitisch bleibt das Marktumfeld 2026 voraussichtlich angespannt. Die Beschaffungspreise liegen immer noch verhältnismässig hoch, auch wenn die Lieferzeiten etwas kürzer geworden sind. Beschaffungsprojekte für Neuwagen, die in das Portfolio der CargoRoll AG passen, gibt es nur wenige. Tendenziell werden im Markt aktuell eher Ersatzinvestitionen für alte Wagen getätigt als Neuinvestitionen.

Aufgrund der konjunkturbedingt tieferen Nachfrage nach Intermodalwagen, dem fortschreitenden Portfoliowachstum und der verstärkten Diversifikation sowie der Abarbeitung der technischen Wagenprobleme ist 2026 eine Stabilisierung der Auslastungsquote zu erwarten. Die CargoRoll AG hat aktuell insgesamt 95 Bestellungen für bereits vermietete Flachwagen offen, um die Diversifikation des Güterwagenportfolios weiter zu stärken. Daneben wurden 20 Powerboxen bestellt, die eine weitere Differenzierung zu den üblichen Intermodalwagen darstellen und die Position der CargoRoll AG im Markt weiter stärken.

Marktaussicht und Portfoliostrategie

Das Intermodalwagen-Segment ist gemäss dem Marktgutachten von SCI Verkehr GmbH, ein Beratungsunternehmen mit Fokus auf internationales Bahn-, Infrastruktur- und Logistikbusiness, mit einem Anteil von rund einem Drittel am europäischen Güterverkehr das grösste Segment im Schienengüterverkehr. Aufgrund des intensiven Wettbewerbs mit dem Strassentransport ist dieses Segment preissensitiver als andere Güterwagensegmente. Gleichzeitig bildet die höhere Substituierbarkeit gegenüber Strassentransporten die Grundlage für den angestrebten Modal Shift, da intermodale Transporte eine direkte Verlagerung von der Strasse auf die Schiene ermöglichen und dadurch einen bedeutenden Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen und der Resilienz von Lieferketten leisten.

Bis zum Jahr 2023 verzeichnete der Intermodalverkehr die höchsten Wachstumsraten innerhalb des Schienengütertransports. Diese Dynamik wurde jedoch durch einen rückläufigen Konsum in Europa gebremst, was zu einem temporären Nachfragerückgang führte.

Trotz dieser aktuellen Herausforderungen wird dem intermodalen Verkehr mittel- bis langfristig eine Schlüsselrolle beim Wachstum des Schienengüterverkehrs und der Verkehrsverlagerung zugeschrieben. Laut Prognosen von SCI Verkehr wird der intermodale Schienengüterverkehr mit einer Wachstumsrate von 11.4% bis 2030 das stärkste Wachstumssegment bleiben. Treiber dieses Wachstums sind unter anderem (i) die erwartete Markterholung nach dem Rückgang 2023, (ii) eine zunehmende Bedeutung des internationalen Containerhandels, (iii) technologische Fortschritte bei der Automatisierung von Umschlagprozessen sowie (iv) die verstärkte Nutzung von Sattelauflegertransporten.

Vor diesem Hintergrund, wurde ein intermodallastiges Portfolio aufgebaut, wobei die aktuelle Portfoliokomposition der CargoRoll AG der Markterwartungen auch erhalten bleiben soll. Parallel dazu wurde das Portfolio in den vergangenen Jahren bewusst diversifiziert,

um die Stabilität gegenüber Marktschwankungen zu erhöhen. Einen weiteren Beitrag zur Profitabilitätssteigerung, Differenzierung vom Wettbewerb und Stärkung der Kundenbindung leisten die innovativen Projekte rund um Containerlösungen und Powerboxen.

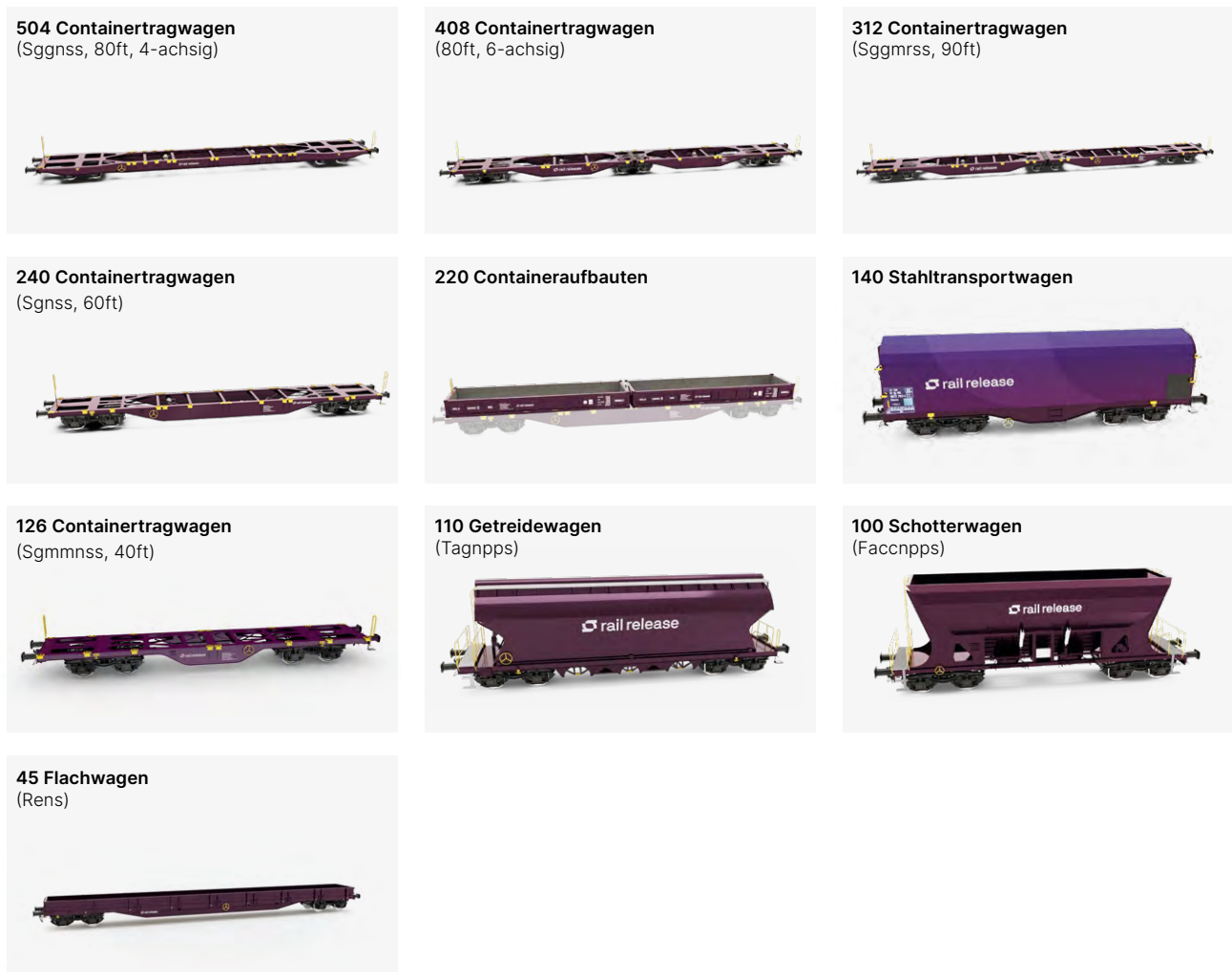
Anträge an die Generalversammlung

Die dritte ordentliche Generalversammlung der CargoRoll Beteiligungs AG findet am 8. Juni 2026 im Verkehrshaus in Luzern statt. Angesichts des Marktumfelds und des geplanten Wachstumspfad hat der Verwaltungsrat entschieden, an der Generalversammlung 2026 keine Dividende vorzuschlagen.

Zwischen dem 31. Dezember 2025 als Stichtag der Jahresrechnung und dem Zeitpunkt der Drucklegung des vorliegenden Lageberichts haben sich keine besonderen Ereignisse ergeben, die sich auf den Geschäftsverlauf der CargoRoll Beteiligungs AG wesentlich ausgewirkt hätten.

Portfolio

Zum Portfolio der CargoRoll AG gehörten per 31. Dezember 2025 insgesamt 1'985 Güterwagen sowie 220 Container.



Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanz

Aktiven	Anhang	EUR	CHF	EUR	CHF
		31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Flüssige Mittel		883'531	822'733	1'580'416	1'483'239
Übrige kurzfristige Forderungen		4'581	4'266	2'717	2'550
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.1	46'649	43'439	44'006	41'300
Total Umlaufvermögen		934'761	870'438	1'627'138	1'527'089
Finanzanlagen	2.2	30'586'884	28'482'139	30'053'641	28'205'702
Beteiligungen	2.3	9'558'974	8'901'202	9'558'974	8'971'212
Total Anlagevermögen		40'145'858	37'383'341	39'612'614	37'176'914
Total Aktiven		41'080'619	38'253'779	41'239'753	38'704'003

Passiven	Anhang	EUR	CHF	EUR	CHF
		31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'613	2'433	0	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.4	522'117	486'189	571'310	536'181
Total kurzfristiges Fremdkapital		524'730	488'622	571'310	536'181
Total Fremdkapital		524'730	488'622	571'310	536'181
Aktienkapital		666'666	620'791	666'666	625'674
Gesetzliche Kapitalreserven	2.5	41'431'787	38'580'783	41'431'787	38'884'229
Gewinn- / Verlustvortrag		-1'430'010	-1'331'608	-1'389'630	-1'304'184
Jahresergebnis		-112'554	-104'809	-40'380	-37'897
Total Eigenkapital		40'555'889	37'765'157	40'668'443	38'167'822
Total Passiven		41'080'619	38'253'779	41'239'753	38'704'003

Erfolgsrechnung

		EUR	CHF	EUR	CHF
	Anhang	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024	01.01.2024- 31.12.2024
Verwaltungsaufwand		-492'559	-458'665	-552'353	-518'390
Rechts-, Revisions- und Beratungsaufwand		-44'374	-41'321	-88'808	-83'347
Übriger betrieblicher Aufwand		-87'215	-81'214	-67'204	-63'072
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		-624'148	-581'199	-708'365	-664'809
Finanzertrag		564'504	525'659	805'170	755'662
Finanzaufwand		-48'724	-45'371	-72'845	-68'366
Betriebsergebnis vor Steuern		-108'369	-100'912	23'960	22'487
Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Aufwand	2.6	-3'016	-2'808	-62'866	-59'000
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-111'385	-103'720	-38'905	-36'513
Direkte Steuern		-1'169	-1'089	-1'475	-1'384
Jahresergebnis		-112'554	-104'809	-40'380	-37'897

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Aufgrund der Standardisierung der Jahresrechnung 2025, wurden Änderungen an der Darstellungsform der Bilanz, Erfolgsrechnung und des Anhanges vorgenommen. Um die Vergleichbarkeit zu wahren wurden die Vorjahreszahlen angepasst. Im Zuge dessen kann es zu Abweichungen der Bezeichnungen und Darstellung mit den Geschäftsberichten der Vorjahre geben.

Die Buchführungs- und Präsentationswährung ist in EUR. Somit haben für handels- und gesellschaftsrechtliche Fragestellungen nur noch die Werte in der funktionalen Fremdwährung Relevanz. Damit haben die die Werte in CHF lediglich Informationscharakter.

Alle Angaben in CHF (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) erfolgen durch die Umrechnung zum Stichtagskurs.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die Bilanzpositionen sind wie nachstehend bilanziert.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten eingesetzt.

Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf diese Werte werden individuelle Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Es werden keine pauschalen Wertberichtigungen gebildet.

Finanzanlagen

Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen.

Beteiligungen

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen bilanziert.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

Ertragserfassung

Die CargoRoll Beteiligungs AG erwirtschaftet Erträge durch das Halten von Beteiligungen sowie durch die Vergabe von Darlehen an Beteiligungen.

Fremdwährungspositionen

Fremdwährung	Stichtagskurs 31.12.2025	Stichtagskurs 31.12.2024
CHF	1.073897	1.065517

2. Detailangaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Die CargoRoll Beteiligungs AG ist eine Schweizer Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, welche am 16. Februar 2023 gegründet wurde.

Die CargoRoll Beteiligungs AG beschäftigt wie in den Vorjahren keine eigenen Mitarbeitenden.

	EUR 31.12.2025	CHF 31.12.2025	EUR 31.12.2024	CHF 31.12.2024
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungen				
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	46'649	43'439	43'862	41'165
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber weiteren Nahestehenden	0	0	144	135
Total	46'649	43'439	44'006	41'300

	EUR 31.12.2025	CHF 31.12.2025	EUR 31.12.2024	CHF 31.12.2024
2.2 Finanzanlagen				
Nachrangiges Darlehen CargoRoll Holding AG	30'586'884	28'482'139	30'053'641	28'205'702
Total	30'586'884	28'482'139	30'053'641	28'205'702

	EUR 31.12.2025	CHF 31.12.2025	EUR 31.12.2024	CHF 31.12.2024
2.3 Beteiligungen				
Beteiligung CargoRoll Holding AG	9'558'974	8'901'202	9'558'974	8'971'212
Total	9'558'974	8'901'202	9'558'974	8'971'212

	EUR 31.12.2025	CHF 31.12.2025	EUR 31.12.2024	EUR 31.12.2024
2.4 Passive Rechnungsabgrenzungen				
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	20'676	19'254	10'432	9'791
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Organen	501'226	466'735	560'664	526'190
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber weiteren Nahestehenden	215	200	213	200
Total	522'117	486'189	571'310	536'181

	EUR		CHF	
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
2.5 Gesetzliche Kapitalreserven				
Kapitaleinlagenreserven ESTV anerkannt	41'391'020	38'542'821	41'328'154	38'786'968
Kapitaleinlagenreserven ESTV nicht anerkannt	40'767	37'962	103'633	97'261
Total	41'431'787	38'580'783	41'431'787	38'884'229

	EUR		CHF	
	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024	01.01.2024- 31.12.2024
2.6 Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Aufwand				
Periodenfremder Aufwand aufgrund definitiver Steuerveranlagung 2024	-3'016	-2'808	0	0
Emissionsabgaben 2023	0	0	-62'866	-59'000
Total	-3'016	-2'808	-62'866	-59'000

3. Direkte und wesentliche indirekte Beteiligungen

Firma, Rechtsform und Sitz	31.12.2025		31.12.2024	
	Stimmanteil %	Kapitalanteil %	Stimmanteil %	Kapitalanteil %
CargoRoll Holding AG, Luzern (direkt)	32	32	32	32
CargoRoll AG, Luzern (indirekt)	100	100	100	100
Rail Innovators Holding B.V., Rotterdam NL (indirekt)	45	45	45	45
Rail Innovators AssetCO B.V., Rotterdam NL (indirekt)	100	100	100	100
RailLogix B.V., Rotterdam NL (indirekt)	100	100	100	100
RailRelease B.V., Rotterdam NL (indirekt)	100	100	100	100
Rail Reefer Care B.V., Rotterdam NL (indirekt)	100	100	75	75
Raillogix International B.V., Rotterdam NL (indirekt)	100	100	100	100
Rail Force One B.V., Rotterdam NL (indirekt)	100	100	100	100
Rail Force One Fleet Services B.V., Rotterdam NL (indirekt)	100	100	100	100
Rail Force One Germany GmbH, Düsseldorf DE (indirekt)	100	100	100	100
Rail Force One Poland Sp. z.o.o., Warschau PL (indirekt)	100	100	100	100
Combo Wagon Services B.V. Born NL (indirekt)	51	51	100	100
Trans Continental Railways B.V., Rotterdam NL (indirekt)	50	50	50	50

4. Kapitalerhöhungen und Kapitalherabsetzungen innerhalb des Kapitalbands

Die CargoRoll Beteiligungs AG verfügt über ein Kapitalband mit einer Bandbreite von EUR 666'666 und EUR 999'999. Der Verwaltungsrat ist gemäss Artikel 3a der Statuten im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, bis zum 28. Mai 2029 oder bis zu einem allfälligen früheren Dahinfallen des Kapitalbands das Aktienkapital einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen zu erhöhen oder herabzusetzen. Das Kapital darf aber im Rahmen des Kapitalbands nur dann herabgesetzt werden, wenn die CargoRoll Beteiligungs AG nicht auf die eingeschränkte Revision der Jahresrechnung verzichtet hat. Die Kapitalveränderung kann durch Ausgabe von voll zu liberierenden Namenaktien bzw. Vernichtung von Namenaktien oder durch eine Erhöhung bzw. Herabsetzung der Nennwerte pro bestehende Aktie erfolgen. Im Fall der Ausgabe von neuen Aktien unterliegen die Zeichnung sowie jede spätere Übertragung dieser Aktien den Beschränkungen von Artikel 5 der Statuten.

Im Rahmen des Kapitalbands wurde im Vorjahr der Nennwert der 666'666 Namenaktien von EUR 1.06115 auf EUR 1.00 herabgesetzt und der Herabsetzungsbetrag von EUR 40'767 der gesetzlichen Kapitalreserve zugewiesen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses

Verfügbares Bilanzergebnis in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Gewinn- / Verlustvortrag	-1'430'010	726'031
Währungswechsel von CHF zu EUR	0	-2'115'661
Jahresergebnis	-112'554	-40'380
Total Bilanzergebnis	-1'542'564	-1'430'010

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzergebnisses in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0	0
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	0	0
Ausschüttung auf dem Aktienkapital	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	-1'542'564	-1'430'010
Total Bilanzergebnis	-1'542'564	-1'430'010

Reserven aus Kapitaleinlagen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Reserven aus Kapitaleinlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	41'431'787	39'248'594
Währungswechsel von CHF in EUR	0	2'079'560
Herabsetzungsbetrag aus Nennwertreduktion	0	40'767
Umbuchung Emissionsabgabe	0	62'866
Reserven aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung	41'431'787	41'431'787
Ausschüttung	0	0
Reserven aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung	41'431'787	41'431'787



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der CargoRoll Beteiligungs AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der CargoRoll Beteiligungs AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, 6005 Luzern
+41 58 792 62 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.



PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Wolf
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Barbara Mebold
Zugelassene Revisionsexpertin

Luzern, 23. April 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats im Sinne von Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR



KPMG AG
Deal Advisory, Valuation / Financial Modelling
Badenerstrasse 172 Postfach
CH-8004 Zürich CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 07
Telefax +41 58 249 48 67
www.kpmg.ch

Geschäftsleitung der
CargoRoll AG
Rütligasse 1
6003 Luzern

Zürich, 27. Januar 2026

Marktwert des Güterwagenportfolios der CargoRoll AG per 31. Dezember 2025

1. Auftrag

Im Zusammenhang mit der Quartalsberichterstattung der CargoRoll AG hat KPMG AG Deal Advisory, Valuation / Financial Modelling („KPMG“) im Auftrag der CargoRoll AG das Güterwagenportfolio per 31. Dezember 2025 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich um 2,080 Güterwagen sowie 20 Powerboxen, wovon 95 Güterwagen und 20 Powerboxen in den kommenden Monaten ausgeliefert und in Betrieb genommen werden und für die es mehrheitlich bereits unterzeichnete Mietverträge gibt, 220 30-Fuss Container sowie 411 Ersatzradsätze. Im weiteren Verlauf dieses Schreibens werden Güterwagen und Container gemeinsam als Güterwagen bezeichnet, sofern nicht anders ausgewiesen.

2. Bewertungsstandard

KPMG bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ gemäss Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards („IVS“) erstellt wurden. Der Marktwert ist definiert als „der geschätzte Betrag, für welchen ein Güterwagenportfolio am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

3. Bewertungsmethode

Die Marktwertermittlung von Güterwagen der CargoRoll AG erfolgt anhand der Discounted-Cashflow Methode („DCF-Methode“). Dabei wird das Ertragspotenzial eines Güterwagens auf Basis der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Brutto-Cashflows (vor Steuern und Fremdkapitalkosten) nach Abzug aller nicht auf den Mieter der Güterwagen umlagefähigen Kosten.

Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Diskontierungssatz orientiert sich an den 15-jährigen deutschen Staatsanleihen (risikofreie Anlagen).

Die Marktwertermittlung von Güterwagen, die unvermietet sind, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Diesem Umstand wird in der Bewertung anhand einer Leerstandsquote unter Berücksichtigung des entsprechenden Wagentyps Rechnung getragen.

Die Indexierung von zukünftigen Mieterträgen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationssschutzes von Güterwagen und muss daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden. Nach



Ablauf des Mietvertrages wird die länderspezifische Inflationserwartung basierend auf dem EZB-Forecast zu 100% auf die Mieterträge sowie die Kosten angewendet.

Zusätzlich wird der aktuelle Marktwert für Ersatzradsätze, welche von CargoRoll gehalten werden, addiert. Dieser Wert wird vom Management bereitgestellt. Dabei werden für neue Radsätze EUR 3,946, gebrauchte, aber neuwertige EUR 1,973, beschädigte, aber überholbare EUR 1,034, ohne erneute Überholung benutzbare EUR 1,034 und für nicht reparierbare ein reiner Materialwert von EUR 265 angesetzt. Der resultierende Marktwert beträgt EUR 416,903.

4. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 2,080 bewerteten Güterwagen, der 20 Powerboxen, der 220 30-Fuss Container und der Ersatzradsätze auf gerundet

EUR 207,721,000

(Zweihundertsieben Millionen siebenhunderteinundzwanzigtausend Euro)

5. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Abschliessend weisen wir darauf hin, dass die vorliegende Bewertung lediglich für den oben genannten Zweck bestimmt ist und verweisen auf die der Bewertung zugrundeliegenden Haftungsbeschränkungen. Wir versichern, die Bewertung parteilos erstellt zu haben.

Freundliche Grüsse

KPMG AG


Johannes Post
Partner


Leandro Künzli
Senior Manager

Anhang – Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

Bewertungsmethode

Die Wertermittlung der Güterwagen basiert auf der Discounted-Cashflow Methode („DCF-Methode“). Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen, Richtlinien und Standards des International Valuation Standards Council („IVSC“), als auch unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsnormen von Swiss GAAP FER.

Das verwendete DCF-Modell ist ein Zweiphasen-Modell und ermittelt das Ertragspotenzial der Güterwagen auf der Basis zukünftiger Cashflows. Dies beinhaltet eine Prognose der potenziellen zukünftigen Einnahmen und Ausgaben in Verbindung mit der Vermietung der Güterwagen über den angenommenen Lebenszyklus eines Güterwagens. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Brutto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierungskosten.

Am Ende des Betrachtungszeitraumes wird zusätzlich der Erlös aus einer angenommenen Veräusserung des Güterwagens mit 10% des Anschaffungswertes in die Wertermittlung mit einbezogen. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Das zur Anwendung gebrachte Zweiphasen-Modell der DCF-Berechnung unterscheidet bei der Wertableitung zwischen Zahlungsströmen, die auf abgeschlossenen Mietverträgen basieren und der Wiedervermietung nach Ablauf der fixen Mietperiode. Da die Zahlungsströme bis am Ende der erwarteten Lebensdauer eines Güterwagens abgebildet werden, stellt der „Exit Value“ den Restwert des Güterwagens dar. Die Lebensdauer eines Güterwagens beträgt in der Regel 36 Jahre für einen neuen Wagen, bei einem neuen Container in der Regel 15 Jahre. Bei Occasionswagen und -Containern beträgt die Lebensdauer die effektiv geschätzte Restlebensdauer.

Diskontierungssatz

Der für die Wertermittlung angewandte Diskontierungszinssatz repräsentiert die Rendite aus einer zur Investition in das zu bewertende Unternehmen adäquaten Alternativanlage. Die Diskontierung der Free Cashflows erfolgt durch den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostensatz.

Der Diskontierungssatz kann in einen Renditeanteil für die Vergütung der zeitlichen Überlassung von Kapital, den sogenannten Basiszinssatz, welcher sich an den 15-jährigen deutschen Staatsanleihen orientiert, und in eine von den Anteilseignern aufgrund der Übernahme unternehmerischen Risikos geforderte Risikoprämie zerlegt werden. Die Risikoprämie selbst wird durch allgemeine Marktrisiken und unternehmensspezifische Risiken geprägt. Die allgemeinen Marktrisiken werden mit Hilfe des Capital Asset Pricing Model („CAPM“) abgeleitet.

Für die CargoRoll AG als nicht börsennotiertes Unternehmen liegen keine am Kapitalmarkt beobachtbaren Betafaktoren vor. Der Betafaktor wurde daher auf Basis der Analyse börsennotierter Vergleichsunternehmen abgeleitet. Liegt der aktuelle Betafaktor innerhalb der festgelegten Schwankungsbreite von +/- 0.10 im Vergleich zum Betafaktor des vorangehenden Quartals wird keine Anpassung des Betafaktors vorgenommen.

Der Diskontierungszinssatz (Gesamtkapitalkosten, „WACC“) beträgt zum Bewertungsstichtag 6.20%.

Per 31. Dezember 2025 wurde folgender Parameter verwendet:

- Durchschnittliche Auslastungsquote für alle Wagentypen / Container: 90.0%



Indexierung

Die Indexierung von zukünftigen Mieterträgen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Güterwagen und muss daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden.

Bei bestehenden Mietverhältnissen erfolgt die Berücksichtigung der Inflation gemäss Vertragsbedingungen. Nach Ablauf des Mietvertrages wird 100% der Inflationserwartung sowohl auf der Ertragsseite als auch auf der Kostenseite berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die operative Bewirtschaftung der Güterwagen erfolgt durch die RailRelease B.V., welche sowohl beim Kauf und Verkauf der Güterwagen unterstützt, sowie auch die technische und administrative Verwaltung der Güterwagen im Auftrag der CargoRoll AG organisiert. Die geschätzten zukünftigen Bewirtschaftungskosten der durch RailRelease B.V. und/oder der durch externe Dienstleister im Auftrag der CargoRoll AG erbrachten Leistungen, setzen sich aus den Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungs- sowie weiteren Kosten zusammen und werden um die oben erwähnte Inflationserwartung angepasst.

Ersatzradsätze

Zusätzlich wird der aktuelle Marktwert für Ersatzradsätze, welche von CargoRoll gehalten werden, addiert. Dieser Wert wird vom Management bereitgestellt. Dabei werden für neue Radsätze EUR 3,946, gebrauchte, aber neuwertige EUR 1,973, beschädigte, aber überholbare EUR 1,034, ohne erneute Überholung benutzbare EUR 1,034 und für nicht reparierbare ein reiner Materialwert von EUR 265 angesetzt.

Haftungsbeschränkungen

Die Ermittlung des Marktwerts des Güterwagenportfolios der CargoRoll AG beinhaltet weder eine aktienrechtliche Revision noch eine andere Prüfung oder eine Due Diligence. Unsere Analysen und Berechnungen basieren u.a. auf den vom Management zur Verfügung gestellten Unterlagen. Wir haben uns, soweit möglich, vergewissert, dass die in unserem Bericht präsentierten Informationen mit anderen Informationen übereinstimmen, die uns im Laufe unserer in der Vereinbarung verabredeten Arbeiten gegeben wurden und haben stichprobenweise die Plausibilität dieser Informationen verifiziert. Wir haben jedoch die Zuverlässigkeit dieser Informationsquellen nicht im Detail nachgeprüft.

Unser Bericht dient ausschliesslich der Information der Adressaten und darf ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung weder ganz noch teilweise vervielfältigt, darauf verwiesen oder weitergegeben werden. Im gesetzlich zulässigen Umfang übernehmen wir keine Verantwortung oder Haftung gegenüber anderen Dritten (einschliesslich der juristischen und anderen professionellen Berater der Adressanten) in Bezug auf unsere Arbeit oder den Bericht.

CargoROLL

CargoRoll Beteiligungs AG
c/o Reichmuth & Co Investment Management AG
Rütligasse 1
6003 Luzern
Schweiz

Telefon +41 41 249 49 99
E-Mail cargoroll@reichmuthco.ch
Web infrastructure.reichmuthco.ch
cargo-roll.ch

