

Geschlossene Solar-Beteiligung 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG der facesso GmbH im ECOanlagecheck

Inhalt

- 2 Kurzdarstellung des Angebots
- 3 Initiatorin und Leistungsbilanz
- 3 Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie
- 3 Nebenkosten
- 4 Laufende Kosten
- 5 Laufzeit und Ausschüttungen
- 6 Investitionen
- 7 Ökologische Wirkung
- 7 Risiko
- 10 Fazit: Finanziell, Nachhaltigkeit, ECOreporter.de-Empfehlung
- 10 Basisdaten
- 12 Impressum

Der Solarpark Lauterbach-Wallenrod ist mit einer Nennleistung von über 6.000 Kilowatt-Peak das größte Projekt der Emittentin.

In Solaranlagen in Deutschland investiert die 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft hat bislang drei Solarparks erworben, die 2015 in Hessen errichtet wurden. Initiatorin des Angebotes ist die 7x7 Unternehmensgruppe aus Bonn. Anleger können sich ab 5.000 Euro plus 5 Prozent Agio als Kommanditist an der Emittentin beteiligen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Das Beteiligungskonzept der Emittentin 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG sieht nach Angaben der Initi-

atorin den Bau von Solarparks in den mittelhessischen Regionen Lahn-Dill und Vogelsberg vor. Das Angebot richtet sich daher insbesondere an Bürger aus Mittelhessen, kann aber bundesweit von Anlegern gezeichnet werden. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist nicht auf Solarprojekte in Hessen beschränkt. Es ist nach Angaben der Initiatorin derzeit nicht vorgesehen, aber laut Prospekt möglich, dass die Emittentin auch in Solaranlagen in anderen Bundesländern und/oder in andere Bereiche der erneuerbaren Energien investiert. Beim vorliegenden Angebot handelt es sich nicht um

7x7 Bürgerenergie I.

Drei Solarparks in Hessen bereits in Betrieb

| | |
|---|---|
| Produkt | Geschlossene Kommanditbeteiligung |
| Beteiligungsgesellschaft (Emittent) | 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG |
| Handelbarkeit | eingeschränkt |
| Laufzeit | bis 2025 (Prognose) |
| Gesamtausschüttung (Prognose)/Renditeprognose (IRR) | 150 % inkl. 105 % eingesetztes Kapital/4,6 % p.a. |
| Mindestbeteiligung/Agio | 5.000 Euro/ 5 % |
| Summe Anlegerkapital (Prognose) | 8,0 Mio. Euro |
| Einkunftsart | Einkünfte aus Gewerbebetrieb |
| Branche | Solarenergie |
| Investitionsstandort | Deutschland |
| Internet | www.7x7buengerenergie.de |

Anbieterin:

Die Anbieterin facesso GmbH aus Bonn gehört zur 7x7 Unternehmensgruppe. Diese hat bislang zwei Angebote für geschlossene Beteiligungen – in den Bereichen Immobilien und Wagniskapital – auf den Markt gebracht. Die zur Gruppe gehörende 7x7energie GmbH hat seit 2011 als Projektverantwortliche zwei Solarparks und sieben Solar-Dachanlagen realisiert. Sie ist auch Generalübernehmerin der drei hessischen Solarparks, welche die Emittentin erworben hat.

Dazu dient das Geld der Anleger:

Entwicklung, Bau und Betrieb von Solarparks in Deutschland mit Schwerpunkt Mittelhessen. Die Emittentin hat bislang drei in Mittelhessen gelegene Solarparks mit einer Nennleistung von zusammen rund 9.400 kWp erworben. Sie sind seit Ende 2015/Anfang 2016 in Betrieb. In den Parks sind polykristalline Solarmodule des chinesischen Herstellers Risen Energy und Wechselrichter vom chinesischen Hersteller Sungrow Power im Einsatz. Die drei Solarparks haben zusammen einen Anteil von 55 Prozent am geplanten Gesamtinvestitionsvolumen von 20,4 Millionen Euro bei Vollplatzierung des Beteiligungsangebotes. Für 2016 plant die Emittentin die Fertigstellung von Solarparks an zwei weiteren mittelhessischen Standorten. Die Nebenkostenquote des Beteiligungsangebotes beträgt 16,7 Prozent des Eigenkapitalvolumens.

Wirtschaftlichkeit:

Die Solarparks sollen zu knapp 60 Prozent mit Fremdkapital finanziert werden. Die Emittentin hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch keine Darlehensverträge abgeschlossen. Sie kalkuliert mit einem

Fremdkapital-Zinssatz von 2,5 Prozent pro Jahr. Einspeisevergütung der erworbenen drei Projekte: 8,93 Eurocent/kWh. Einkaufsfaktor der Projekte (Kaufpreis Solaranlagen/Stromerlöse erstes Jahr) bestätigt Prospektprognose, kann aber unter Berücksichtigung der bei Prospekterstellung nicht eingeplanten Stundungszinsen noch steigen. Prognostizierte Gesamtausschüttung 150 Prozent inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung. Renditeprognose 4,6 Prozent pro Jahr. Die mit dem Betrieb der Solarparks verbundenen laufenden Kosten teilweise knapp kalkuliert. Verkaufserlösberechnung für 2025 aus heutiger Sicht im Grundsatz realistisch.

Stärken/Sicherheit:

- ⊕ Anlagen des Startportfolios fertiggestellt
- ⊕ Streuung der Investitionen über mehrere Standorte
- ⊕ Dezentrale Energieversorgung
- ⊕ Geringere Degradation der Solarmodule möglich



Referenzprojekt der 7x7energie GmbH

Schwächen/Risiken:

- ⊖ Potential für Interessenkonflikte
- ⊖ Fertigstellungs- und Projektentwicklungsrisiken bei künftigen Projekten möglich
- ⊖ Laufende Kosten (je kWp) eventuell höher als kalkuliert
- ⊖ Verfehlen des für 2025 prognostizierten Verkaufserlöses möglich

Nachhaltigkeit:

Die Emittentin hat bislang mehrheitlich in Solarparks investiert, die sich auf Konversions- und ehemaligen Industrieflächen befinden, und deren Nachhaltigkeitswirkung positiv ist. Mit dem Betrieb der drei 2015 erworbenen Solarparks können gegenüber der Stromgewinnung aus konventionellen Kraftwerken circa 5.500 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden.

Fazit:

Das Beteiligungsangebot ist umfassend konzipiert. Das Startportfolio bestätigt die plausible Investitionsstrategie der Emittentin.

einen Alternativen Investmentfonds (AIF), sondern um eine Vermögensanlage mit einer gemäß Konzeption operativ tätigen Emittentin.

Initiatorin und Leistungsbilanz

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist das erste der Anbieterin facesso GmbH aus Bonn, gegründet 2012. Sie gehört zur 7x7 Unternehmensgruppe und übernimmt innerhalb der Gruppe Aufgaben in den Bereichen Beratung, Konzeption, Marketing und Vertrieb. Geschäftsführer und mittelbarer Gesellschafter der Anbieterin ist Andreas Mankel. Er ist der Gründer der 7x7 Unternehmensgruppe und geschäftsführender Gesellschafter mehrerer Unternehmen der 7x7-Gruppe. Die 7x7 Unternehmensgruppe hat bislang zwei Angebote für geschlossene Beteiligungen – in den Bereichen Immobilien und Wagniskapital – auf den Markt gebracht. Eine Leistungsbilanz zu den Kommanditbeteiligungen mit Soll/Ist-Vergleichen liegt nicht vor. Laut Prospekt hat die zur Unternehmensgruppe gehörende 7x7energie GmbH seit 2011 als Projektverantwortliche zwei Solarparks und sieben Solar-Dachanlagen realisiert. Die 7x7energie GmbH ist auch Generalübernehmerin der drei hessischen Solarparks, welche die Emittentin erworben hat.

Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtfinanzierungsvolumen: 20,4 Millionen Euro
Eigenkapitalvolumen: 8,0 Millionen Euro (39,2 Prozent)
Platzierungsgarantie: Nein
Agio: 0,4 Millionen Euro (2,0 Prozent)
Fremdkapitalvolumen: 12 Millionen Euro (58,8 Prozent)

Die 7x7management GmbH, Komplementärin der Emittentin, kann das Eigenkapitalvolumen um weitere 13 Millionen Euro auf insgesamt 21 Millionen Euro erhöhen. Zudem ist sie berechtigt, die Platzierung vor dem Erreichen des geplanten Eigenkapitalvolumens von 8 Millionen Euro zu beenden.

Der Erwerb der Solarparks soll laut des prospektierten Finanzierungsplans zu knapp 60 Prozent mit Fremdkapital finanziert werden. Die Emittentin hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch keine Darlehensverträge abgeschlossen. Unverbindliche Finanzierungszusagen liegen nach Angaben der Initiatorin vor (Stand: 10. Februar 2016). Nach Einschätzung der Initiatorin werden Darlehensverträge noch im Februar 2016 vorliegen. Im Prospekt wird für die langfristige Fremdfinanzierung mit einem Zinssatz von 2,5 Prozent pro Jahr kalkuliert.

Nebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)

Agio: 5,0 Prozent
Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 6,0 Prozent
Konzeption, Aufbereitung und Marketing: 4,5 Prozent
Fremdkapitalvermittlung: 0,5 Prozent
Projektvermittlung: 0,7 Prozent
Gesamtweichkosten: 16,7 Prozent

Bei den kalkulierten Kosten für Konzeption, Aufbereitung und Marketing von 360.000 Euro handelt es sich laut Prospekt um fixe Kosten, die unabhängig vom Platzierungsvolumen sind. Die anfänglichen Gesamtweichkosten liegen in dem bei geschlossenen Kommandit-Be-



Polykristalline Photovoltaikmodule sind bei allen drei bislang erworbenen Solarparks im Einsatz.



Ein 2012 von 7x7energie errichteter Solarpark, im Bildvordergrund die Trafostation

teilungsangeboten marktüblichen Bereich. Neben den anfänglichen Vermittlungsprovisionen kann die Komplementärin laut Gesellschaftsvertrag sogenannte Bestandspflegeprovisionen von bis zu 0,5 Prozent pro Jahr an Vermittler zahlen, so dass die Vermittlerprovisionen bei einer Laufzeit von zehn Jahren auf insgesamt 16 Prozent des Eigenkapitalvolumens steigen können. Diese möglichen Bestandspflegeprovisionen sind weder im Investitionsplan noch in der Liquiditäts-Prognoserechnung berücksichtigt. Laut Aussage der Anbieterin hat der Vertrieb auf eine Bestandspflegeprovision verzichtet, so dass die Vermittlungsprovision den Angaben nach nicht über 11 Prozent liegen werde.

Laufende Kosten

Kaufmännische- und technische Betriebsführung (erstes vollständiges Betriebsjahr, 2017, Prospektkalkulation): 3,6 Euro/kWp

Geschäftsführung (inkl. Anlegerverwaltung, 2017, Kalkulation): 3,2 Euro/kWp

Pacht (pro Jahr, Kalkulation): 2,5 Euro/kWp

Versicherung (pro Jahr, Kalkulation): 1,4 Euro/kWp

Kostenentwicklung (pro Jahr, Kalkulation): minus 0,2 Prozent (Betriebsführung und Geschäftsführung), 0,0 Prozent (Pacht), plus 1,0 Prozent (Versicherung)

Die Emittentin wird, wenn Kommanditanteile in Höhe von 8 Millionen Euro platziert werden (Vollplatzierung), laut Prognose Solaranlagen mit einer Nennleistung von

voraussichtlich insgesamt ca. 17.400 Kilowattpeak (kWp) erwerben. Die drei in 2015 gekauften Solarparks haben eine Nennleistung von zusammen rund 9.400 kWp.

Die vereinbarten und kalkulierten laufenden Vergütungen und Kosten je kWp liegen durchgehend weit unter den Vergütungen und Kosten, die bei vor drei bis fünf Jahren angebotenen Solarpark-Beteiligungen anfielen. Kosten für eventuelle Reparaturen, die mit den Betriebsführungsverträgen nicht abgedeckt sind, sind in der Prognoserechnung allerdings nicht einkalkuliert. Sowohl die Vergütungen für die kaufmännische und technische Betriebsführung als auch die für die Geschäftsführung (inkl. Anlegerverwaltung) sind laut Prospekt von den Einspeiserlösen abhängig. Die Anbieterin rechnet damit, dass die Solarmodule jedes Jahr 0,2 Prozent an Leistung verlieren (Degradation), so dass dementsprechend auch die prognostizierten Vergütungen und Kosten für die Betriebsführung sinken.

Die Vergütungen für Geschäftsführung und Anlegerverwaltung durch die Treuhänderin sind laut Prospekt abhängig von der jährlichen Soll-Einspeisevergütung, die im Prospekt aber nicht eindeutig definiert ist. Nach Angaben der Anbieterin gelten die Zahlenangaben in der prospektierten Plan-Liquiditätsrechnung, die auf einem Kommanditkapital von 8 Millionen Euro beruhen. Die Vergütungen sind somit unabhängig von der Ist-Einspeisevergütung (den tatsächlichen Einspeiserlösen).

Bei einem der drei bereits erworbenen Solarparks hat die Emittentin die Grundstücke nicht gepachtet, sondern gekauft. Der Kaufpreis ist so hoch wie eine Pacht von 2,50 Euro/kWp über eine Laufzeit von 20 Jahren insgesamt wäre; von diesen 2,50 Euro/kWp geht der Prospekt aus. Die nach Angaben der Anbieterin vereinbarten Pachtzahlungen für die beiden anderen Solarparks liegen mit umgerechnet 4,2 bzw. rund 4,5 Euro/kWp über der prognostizierten Pacht von 2,5 Euro/kWp. Auch die Versicherungskosten sind tendenziell niedrig kalkuliert: Für die drei bisherigen Solarparks ergeben sich laut Anbieterin Kosten von 1,49 Euro/kWp, das ist geringfügig mehr als prognostiziert (1,4 Euro/kWp).



Solarpark Greifenstein-Allendorf: seit November 2015 in Betrieb.

Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2025 (Prognose), erstmalige ordentliche Kündigung durch Anleger zum 31. Dezember 2025 möglich, Auflösung der Gesellschaft erfordert 75 Prozent-Mehrheit der Geschäftsterstimmen

Gesamtausschüttungsprognose (bis Ende 2025, Prospektkalkulation): 150 Prozent (inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung)

Ausschüttung durch Verkaufserlös (2025, Prospektkalkulation): 89 Prozent

Renditeprognose vor Steuer pro Jahr (IRR, Kalkulation): 4,6 Prozent

Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Einkaufsfaktor (Kaufpreis Solaranlagen/Stromerlöse erstes volles Jahr (Prospektprognose)): 11,8

Gesamtfinanzierung: 1.175 Euro/kWp

Einspeisevergütung: 8,93 Eurocent/kWh (erworbene Projekte) bzw. 8,91 Eurocent/kWh (für 2016 geplante Projekte)

Die drei Solarparks, welche die Emittentin erworben hat, mussten bis zum 31. August 2015 EEG-konform in

Betrieb gehen, um eine Einspeisevergütung außerhalb der Ausschreibungsverfahren zu erhalten. Nach Angaben der Anbieterin ist die rechtliche, EEG-konforme Inbetriebnahme aller drei Solarparks am 31. August 2015 erfolgt. Nach Angaben der Anbieterin liegen diesbezüglich eine gutachterliche Stellungnahme zur Vergütungssicherheit und die Einspeisezusagen der Netzbetreiber vor. Die beiden laut Prospekt für 2016 geplanten Solarparks sollen auf Deponien errichtet werden, so dass sie derzeit noch nicht am Ausschreibungsverfahren teilnehmen müssen. Die vertraglich vereinbarten Kosten für die Direktvermarktung im Rahmen des EEG betragen bei den drei 2015 errichteten Solarparks nach Angaben der Anbieterin 0,115 Cent/kWh.

Der sich aus der Prospektprognose ergebende Einkaufsfaktor (Kaufpreis Solaranlagen/Stromerlöse erstes Jahr) ist – im Vergleich zu Solarpark-Beteiligungen von 2011 (Einkaufsfaktoren von unter 10) – mit 11,8 hoch, da sich die EEG-Einspeisevergütung seit 2011 um über 60 Prozent reduziert hat. Der Einkaufsfaktor für die drei 2015 erworbenen Solarparks liegt mit 11,4 unter dem prognostizierten Wert von 11,8. Zudem sind bei der Emittentin die vereinbarten bzw. prognostizierten laufenden Kosten – im Vergleich zu Solarparkbeteiligungen von 2011 – gering, so dass sich trotz des höheren Einkaufsfaktors eine positive Renditeerwartung ergibt. ECOreporter.de vergleicht den Einkaufsfaktor mit Solarparkbeteiligungen von 2011, die 2011 bzw. 2012 in Deutschland errichtete Solarparks investierten, da für diesen Zeitraum umfangreiches Zahlenmaterial vorliegt. Für den Zeitraum nach 2012 liegen ECOreporter.de keine Vergleichszahlen vor, da aufgrund der gekürzten Einspeisevergütung Solarpark-Beteiligungen mit dem Investitionsziel Deutschland nur noch in einem deutlich geringeren Umfang öffentlich angeboten wurden.

Die Grundstücke, auf denen sich die Solarparks befinden, sollen nach Angaben der Anbieterin entweder gekauft oder für einen Zeitraum von 20 Jahren zuzüglich einer Verlängerungsoption von insgesamt mindestens zehn Jahren gepachtet werden. In diesem Fall können die Solaranlagen, wenn sie nach 20 Jahren in einem technisch weiterhin funktionsfähigen Zustand sein sollten, weiterhin Strom produzieren, der dann allerdings nicht mehr mit einem EEG-Einspeisetarif vergütet würde. Für die Berechnung des für 2025 geplanten Verkaufserlöses ist die Anbieterin davon ausgegangen, dass die Solaranlagen 30 Jahre in Betrieb sind und nach Ende des Förderzeitraumes des EEG den erzeugten Strom zu 8,9 Eurocent/kWh verkaufen können. Die in dem Zeitraum nach 2025 so prognosegemäß erzielbaren Nettostromerträge wurden für die Ermittlung des Verkaufspreises mit 9 Prozent pro Jahr abgezinst. Der Abzinsungsfaktor ist aus heutiger Sicht kaufmännisch



Natürliche Alternative zum Rasenmäher: Schafe halten bei einem früheren Projekt von 7x7 das Gras kurz

vorsichtig kalkuliert, wogegen die Betriebsdauer (30 Jahre) und die – laut Propektprognose über die Jahre leicht sinkenden – laufenden Betriebskosten tendenziell optimistisch kalkuliert sind. Der für 2025 prognostizierte Verkaufserlös für die dann rund zehn Jahre alten Anlagen beträgt mit rund 13,75 Millionen Euro rund 74 Prozent der für 2015/2016 prognostizierten Anschaffungskosten.

Investitionen

Die Emittentin hat 2015 die in Mittelhessen gelegenen Solarparks Mittenaar-Bellersdorf (1.610 kWp), Greifenstein-Allendorf (1.527 kWp) und Lauterbach-Wallenrod (6.233 kWp) erworben. Die drei Solarparks haben zusammen einen Anteil von 55 Prozent am geplanten Gesamtinvestitionsvolumen bei Vollplatzierung des Beteiligungsangebotes. Die Solarparks Greifenstein und Mittenaar sind seit Ende November bzw. Mitte Dezember 2015 am Stromnetz. Der Netzanschluss beim Solarpark Lauterbach erfolgte nach Angaben der Anbieterin Mitte Januar 2016. In den Parks sind polykristalline Module des chinesischen Herstellers Risen Energy im Einsatz. Die Wechselrichter kommen vom Hersteller Sungrow Power aus China. Für die drei Solarparks wurde laut Propekt jeweils ein unabhängiges Ertragsgutachten von der meteocontrol GmbH aus Augsburg erstellt. Branchenüblich sind zwei Gutachten je Solarpark. Für den Solarpark Lauterbach gibt es ein zweites Ertragsgutachten, das die Anbieterin ECOreporter.de zur Verfügung gestellt hat. Der vom zweiten Gutachter

HaWe Engineering GmbH ermittelte Ertragswert liegt rund 4 Prozent unter dem Ertragswert von meteocontrol, bestätigt aber den in der Liquiditätsrechnung im Propekt angesetzten Ertragswert.

Für 2016 plant die Emittentin die Fertigstellung von Solarparks an den mittelhessischen Standorten Dillenburg-Oberscheld (ca. 2.200 kWp) und Herborn-Steinringsberg (ca. 1.500 kWp). Die Investitionsgrundsätze im Propekt sehen unter anderem vor, dass die Standorte der Solaranlagen in Deutschland sind, erforderliche Genehmigungen vorliegen und die Solaranlagen die Voraussetzungen für die Erlangung der gesetzlichen Einspeisevergütung erfüllen. Laut Propekt war bei den drei 2015 erworbenen Solarparks keine Baugenehmigung erforderlich. Nach Angaben der Anbieterin war gemäß der Hessischen Bauordnung ein genehmigungsfreies Bauen möglich, da ein gültiger und vom jeweiligen Bauamt genehmigter Bebauungsplan für alle drei Flächen vorliegt. Grundsätzlich kann die Emittentin auch Projektentwicklungsrisiken tragen. So hatte sie beispielsweise im Mai und Juli 2015 vorab die Grundstücke zur Errichtung des Solarparks Greifenstein-Allendorf erworben. Ein wirtschaftliches Investitionskriterium, das eine Mindestrentabilitäts-Erwartung der Investitionen der Emittentin vorsieht, gibt es nicht.

Die Emittentin kann gemäß der Investitionsgrundsätze neben dem Photovoltaikbereich auch in andere Erneuerbare-Energien-Projekte investieren. Die Wahrscheinlich-

keit dafür ist laut Aussage der Anbieterin aber gering. Falls die Emittentin in andere Bereiche der erneuerbaren Energien investieren sollte, unterliegen diese Investitionen kaum Beschränkungen, da die prospektierten Investitionsgrundsätze fast ausschließlich nur für den Bereich Photovoltaik gelten und entsprechend formuliert sind.

Ökologische Wirkung

Die 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG wird nach Angaben der Anbieterin voraussichtlich ausschließlich in Solaranlagen investieren. Die Emittentin hat 2015 drei Solarparks erworben, die sich auf einem ehemaligen Militärgelände (Mittenaar-Bellersdorf), in einem Gewerbegebiet (Greifenstein-Allendorf) und auf einer ehemaligen Industriefläche (Lauterbach-Wallenrod) befinden. Die beiden für 2016 geplanten Solarparks sollen auf einer ehemaligen Mülldeponie (Dillenburg-Oberscheld) bzw. ehemaligen Erddeponie (Herborn-Steinringsberg) errichtet werden. Die Solarparks befinden sich somit mehrheitlich auf Konversionsflächen. Dabei handelt es sich z. B. um brachliegende Industrie- oder Militärgelände, die durch eine Nutzungsänderung, z. B. den Bau eines Solarparks, eine Umwandlung (Konversion) erfahren. Oftmals sind bei Konversionsflächen die anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Landwirtschaft)

stark eingeschränkt, so dass Solarparks auf Konversionsflächen in der Regel eine uneingeschränkt positive ökologische Wirkung haben.

Mit der Strommenge, welche die drei 2015 erworbenen Solarparks voraussichtlich erzeugen, können bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh rechnerisch rund 2.600 Haushalte jährlich versorgt werden. Die CO₂-Reduzierung gegenüber der Stromgewinnung aus konventionellen Kraftwerken beträgt circa 5.500 Tonnen pro Jahr.

Risiko

Es ist möglich, dass die Emittentin bei zukünftigen Investitionen Projektentwicklungs- und Fertigstellungsrisiken trägt. Ein Teil der Investitionen steht noch nicht fest, so dass Semi-Blindpool-Risiken bestehen. Die Investitionsgrundsätze erlauben der Emittentin auch Investitionen in andere Bereiche der erneuerbaren Energien als in Photovoltaik, und sie enthalten kein Mindestrentabilitäts-Kriterium. Für die drei erworbenen Solarparks sind derzeit noch keine Darlehensverträge abgeschlossen, so dass nicht ausgeschlossen ist, dass Darlehensverträge nicht bzw. nicht zu den prognostizierten Konditionen abgeschlossen werden können.



Eine 7x7 „Sonnenbank“: Auch Menschen können Sonnenenergie in Leistung umwandeln.

Stärken

- Anlagen des Startportfolios fertiggestellt
- Streuung der Investitionen über mehrere Standorte
- Dezentrale Energieversorgung

Chancen

- Geringere Degradation der Solarmodule

Schwächen

- Potential für Interessenkonflikte
- Fertigstellungs- und Projektentwicklungsrisiken bei künftigen Projekten möglich

Risiken

- Laufende Kosten (je kWp) höher als kalkuliert
- Verfehlen des für 2025 prognostizierten Verkaufserlöses

In die drei Solarparks aus 2015 hat die Emittentin direkt investiert, so dass die Solarparks nicht in Projektgesellschaften, sondern rechtlich direkt bei der Emittentin angesiedelt sind. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin trotz abgeschlossener Versicherungen mit ihrem gesamten Anlagevermögen für Schäden haften muss, die durch eine Anlage entstehen. Beispielsweise besteht das Risiko, dass die Emittentin bei Solarparks auf ehemaligen Deponie- oder Militärfeldern die Solaranlagen abbauen muss, wenn eine Sanierung der Flächen aufgrund von Schadstoffbelastung angeordnet werden sollte. Falls die Emittentin die Flächen nicht gepachtet, sondern erworben hat, können der Emittentin die Kosten für die Schadstoffbeseitigung auferlegt werden. Der Solarpark Lauterbach liegt unmittelbar neben einem Industrie-Erdenwerk. Nach Angaben der Anbieterin ist in den kalkulierten Wartungsgebühren ein eventueller Mehraufwand für die Reinigung der Solarmodule enthalten. Da kein Vollwartungsvertrag besteht und die Betriebskosten vergleichsweise niedrig kalkuliert sind, können die tatsächlichen Betriebskosten über der Prognose liegen.

Die Betriebsführung der drei von der Emittentin erworbenen Solarparks übernimmt die 7x7service GmbH. Auch die Komplementärin der Emittentin, die Treuhänderin und die Anbieterin gehören zur 7x7 Unternehmensgruppe. Die 7x7energie GmbH hat der Emittentin zudem ein Zwischenfinanzierungsdarlehen über 180.000 Euro gewährt, das die Emittentin Ende 2015 aufgrund des verzögerten Vertriebsstarts noch nicht zurückzahlen konnte, so dass es nach Angaben der Anbieterin zu unveränderten Konditionen - Zins von 4,5 Prozent - verlängert wurde. Bei allen fünf Unternehmen ist Andreas Mankel Geschäftsführer und - mittelbar oder unmittelbar - alleiniger Gesellschafter, so dass ein Potential für Interessenkonflikte besteht. Zudem ist Mankel auch geschäftsführender Gesellschafter der 7x7energie GmbH, die als Generalübernehmer Vertragspartner der Emittentin bei den drei 2015 gekauften Solarparks ist. Die 7x7energie GmbH ist laut Jahresabschluss 2014 bilanziell überschuldet. Nach Angaben der Anbieterin hat die bilanzielle Überschuldung keine unmittelbaren Auswirkungen für die 7x7energie

GmbH, da bei der 7x7energie GmbH den Angaben nach Verbindlichkeiten in Form von Gesellschafterdarlehen mit Rangrücktritt bestehen, die in der Höhe den bilanzierten, nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag übersteigen.



Solarpark Mittenaar-Bellersdorf: das dritte Projekt der Emittentin

Für ihre Projektentwicklungsleistungen bei den drei Solarparks erhält die 7x7energie GmbH laut Prospekt von der Emittentin eine hohe Pauschalvergütung von 1,6 Millionen Euro plus einer Bonuszahlung. Nach Angaben der Anbieterin ist die Pauschalvergütung inzwischen - nach Prospekterstellung - auf 1,1 Millionen Euro reduziert worden. Die Pauschalvergütung ist gestundet und wird seit Oktober 2015 mit 8,0 Prozent zu Lasten der Emittentin verzinst. Auch die Vergütung für die Generalunternehmerin, die IBC Solar AG, in Höhe von rund 8,06 Millionen Euro ist gestundet. Nach Angaben der Anbieterin beträgt der Stundungszins bei der Generalunternehmervergütung zurzeit 14 Prozent pro Jahr. Aufgrund des langwierigen Genehmigungsprozesses des Prospektes liegt der Platzierungsstand derzeit deutlich unter der Prospektprognose, so dass die Emittentin nicht eingeplante Stundungszinsen zahlen muss. Abhängig vom weiteren Platzierungsverlauf können sich dadurch die Ausschüttungen und die Renditeerwartung für die Anleger (deutlich) reduzieren. Falls die Platzierung dauerhaft unter den Erwartungen bleiben



Interessenten bei der Begutachtung eines 7x7 Solarparks

sollte, kann das im schlechtesten Fall zur Insolvenz der Emittentin führen. Nach Einschätzung der Anbieterin werden die höheren Stundungszinsen durch die Reduzierung der Pauschalvergütung um 500.000 Euro ausgeglichen.

Die für 2016 geplanten Solarparks sollen auf Deponieflächen errichtet werden, die derzeit noch von den Ausschreibungsverfahren ausgenommen sind. Laut des im Dezember 2015 veröffentlichten Eckpunktepapiers des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie zur geplanten EEG-Novelle 2016 sollen aber zukünftig auch Solaranlagen auf Deponien unter das Ausschreibungsmodell fallen. Die Verabschiedung des neuen EEG ist für den Sommer 2016 geplant.

Es besteht das Risiko, dass das neue EEG in Kraft tritt, bevor die eingeplanten Solarparks in Betrieb gehen und diese Parks infolgedessen keine EEG-Vergütung erhalten. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass

Einspeisevergütungen rückwirkend gekürzt oder Steuern erhöht werden, wodurch ein rentabler Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen erschwert werden kann.

Ein wesentliches Risiko bei Erneuerbare-Energien-Anlagen besteht grundsätzlich darin, dass die Stromproduktion nicht die vorausgesagte Höhe erreicht. Die Emittentin hat bereits in drei Solarparks investiert und plant den Kauf von zwei weiteren Solarparks, so dass grundsätzlich eine Risikostreuung vorliegt. Allerdings befinden sich alle betreffenden Solarparkprojekte in Mittelhessen. Es besteht daher eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass in Jahren mit einer geringeren Sonneneinstrahlung alle Solarparks der Emittentin gleichzeitig davon betroffen sein können.

Aus dem Gesellschaftsvertrag ergibt sich, dass die Geschäftsführerin (Komplementärin) der Emittentin einzelne Anlagen ohne Zustimmung der Gesellschafter verkaufen kann.

Fazit:

Finanziell

Der Großteil der Ausschüttungen an die Anleger soll aus dem Erlös des für 2025 geplanten Verkaufs der Anlagen erzielt werden. Die Verkaufserlösberechnung ist aus heutiger Sicht im Grundsatz realistisch, auch wenn die Betriebsdauer der Solaranlagen mit 30 Jahren tendenziell eher optimistisch kalkuliert ist. Zudem bestehen aufgrund des Blindpool-Anteils entsprechende Prognoseunsicherheiten.

Der Einkaufsfaktor für die Solaranlagen ist mit über 11 höher als 2011. Trotzdem ergibt sich für das Beteiligungsangebot auf Basis der Prospektkalkulation eine angemessen hohe Vorsteuer-Renditeerwartung von 4,6 Prozent. Allerdings kann der Einkaufsfaktor unter Berücksichtigung der bei Prospekterstellung nicht eingeplanten Stundungszinsen noch steigen. Zudem sind

die mit dem Betrieb der Solarparks verbundenen laufenden Kosten teilweise knapp kalkuliert, so dass nicht eingeplante Kostensteigerungen möglich sind, welche die zu erwartende Rendite für die Anleger reduzieren können.

Nachhaltigkeit

Die Investitionen der 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG stehen noch nicht vollständig fest, so dass die Nachhaltigkeitswirkung noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Bislang hat die Emittentin mehrheitlich in Solarparks investiert, die sich auf Konversions- und ehemaligen Industrieflächen befinden, und deren Nachhaltigkeitswirkung positiv ist.

ECOreporter.de-Empfehlung

Das Beteiligungsangebot ist umfassend konzipiert. Das Startportfolio bestätigt die plausible Investitionsstrategie der Emittentin.

Basisdaten

Anbieterin und Prospektverantwortliche: facesso GmbH, Bonn

Beteiligungsgesellschaft (Emittentin): 7x7 Bürgerenergie I. GmbH & Co. KG, Bonn

Geschäftsführende Komplementärin: 7x7management GmbH, Bonn

Treuhänderin: 7x7treuhand GmbH, Bonn

Beteiligungsform: Treugeber oder Direktkommanditist

Währung: Euro

Gesamtfinanzierungsvolumen: 20,4 Millionen Euro

Eigenkapitalvolumen (ohne Agio): 8,0 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 5.000 Euro

Agio: 5 Prozent

Laufzeit: bis 2025 (Prognose), erstmalige ordentliche Kündigung zum 31. Dezember 2025 möglich

BaFin-Billigung: Ja

Leistungsbilanz: Nein

IDW-Prospektprüfungsbericht: In Vorbereitung

Mittelverwendungskontrolle: 8P Partnerschaft mbB, Siegen

Sensitivitätsanalyse: Ja

Haftsumme: 0,1 Prozent der Kommanditeinlage (Außenverhältnis), 100 Prozent (Innenverhältnis)



Ein 2014 von 7x7energie in Mittelhessen errichteter Solarpark



Ein früheres Projekt der 7x7energie: der Solarpark in Dietzhölzta

Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jegliche Haftung wird

ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

**Ihre ECOreporter:
für Sie da unter reporter@ecoreporter.de**

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**

vertreten durch

Jörg Weber (Vorstand)

Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)

Sitz:

Semerteichstr. 60

44141 Dortmund

Tel.: 0231/47735960

Fax: 0231/47735961

E-Mail: info@ecoreporter.de

www.ecoreporter.de

Ust-ID: DE 220 80 8713

Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 20473)

Redaktion: Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.),
Jürgen Röttger, Philip Akoto, Ronald Zisser

Bildmaterial: 7x7

Satz: Thiede Satz · Bild · Grafik, Dortmund

ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter.de AG geschlossene nachhaltige Fonds. Die Analyse ist neutral und erfolgt nicht im Auftrag der Anbieter, die auch keinen Auftrag an ECOreporter erteilen. ECOreporter finanziert die eigene Arbeit hauptsächlich durch die Abo-Zahlungen der ECOreporter-Leser.

ECOreporter ist bemüht, sämtliche nachhaltigen geschlossenen Fonds und Genussscheine des Marktes einem ECOanlagecheck zu unterziehen. Ein Anspruch auf einen solchen Check gibt es jedoch nicht. Anbieter und Initiatoren können der Redaktion gerne Prospekte und andere Unterlagen mailen oder senden.

Anbieter, die einen ECOanlagecheck - unabhängig von der Bewertung - ihren Interessenten oder Partnern zur

Verfügung stellen wollen, müssen dafür einmalig eine Lizenz erwerben. Unbefugte Weitergabe ist ein Gesetzesverstoß.

ECOreporter befolgt eine eigene Analysemethode, die kontinuierlich verbessert wird. Der ECOanlagecheck ist keine Anlageempfehlung, sondern eine Einschätzung und Meinung der Redaktion insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes sowie zu dessen Nachhaltigkeit.

ECOanlagechecks beruhen auf Prospekten der Anbieter, auf Gesprächen und sonstiger Kommunikation mit ihnen sowie auf der Recherche in anderen Quellen - jeweils bis zum Zeitpunkt des Erscheinens.