



Quelle: hs-creator – foto/a.com

ECOanlagecheck: „Photovoltaik Deutschland“

Geschlossener Solarfonds der Luana Capital New Energy Concepts

Mit dem „Photovoltaik Deutschland“ bringt die Luana Capital New Energy Concepts GmbH aus Hamburg ihren dritten Publikumsfonds heraus, den zweiten im Bereich Solar. Der Fonds soll in mehrere Photovoltaikanlagen in Deutschland investieren. Anleger können sich ab 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio an dem Fonds beteiligen. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Die Investitionen des Fonds stehen derzeit größtenteils noch nicht fest. Für die Prognoserechnung wird unterstellt, dass der Fonds 13 Solaranlagen-Betriebsgesellschaften mit einer Nennleistung von jeweils einem Megawattpeak (MWp) erwirbt. Als Erstes soll der Fonds eine Betriebsgesellschaft mit 24 Solar-Dachflächenanlagen mit

einer Nennleistung von zusammen rund 1,7 MWp erwerben. Die 24 Anlagen sollen bis Mitte 2013 auf Immobilien des Landes Berlin errichtet werden, überwiegend auf Feuerwehr- und Verwaltungsgebäuden.

Fondsanbieterin und Leistungsbilanz

Die Initiatorin und Anbieterin Luana Capital New Energy Concepts GmbH aus Hamburg, 2008 gegründet, hat bislang einen Solarfonds auf dem Markt gebracht, der in Italien investiert. Außerdem hat sie einen Fonds zur Verpachtung von sogenannten Mini-Blockheizkraftwerken an deutschen Standorten. Zudem hat sie laut Prospekt fünf Solarprojekte in Form von Privatplatzierungen initiiert. Eine Leistungsbilanz hat Luana Capital noch nicht veröffentlicht, da sich die ersten beiden Publi-



kumsfonds 2012 noch in der Platzierungsphase befanden.

Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtfinanzierungsvolumen:
18,75 Millionen Euro
Eigenkapitalvolumen:
5,38 Millionen Euro (28,7 Prozent)
Platzierungsgarantie: Nein
Agio: 0,28 Millionen Euro
(1,5 Prozent)
Fremdkapitalvolumen:
13,09 Millionen Euro (69,8 Prozent)



Luana Capital-Geschäftsführer Marcus Florek und Marc Banasiak (Quelle: Unternehmen)

Für die Fremdfinanzierung gibt es laut Prospekt noch keine verbindlichen Zusagen. Die Anbieterin kalkuliert mit einem Darlehenszinssatz von 4,5 Prozent für die geplanten Annuitätendarlehen (konstante Raten).

Das notwendige Mindesteigenkapital beträgt laut Prospekt eine Million Euro. Wenn es nicht erreicht wird, kann die Komplementärin LCF Verwaltungsgesellschaft mbH den Fonds rückabwickeln, mit entsprechendem Verlustrisiko für bereits beigetretene Anleger.

Fondsnebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)
Agio: 5,0 Prozent
Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 10,0 Prozent
Beratung, Gründung und Gutachten: 0,7 Prozent
Konzeption: 4,0 Prozent
Marketing: 1,7 Prozent
Treuhandeinrichtung: 0,4 Prozent
Nicht anrechenbare Vorsteuer: 0,6 Prozent
Gesamtweichkosten: 22,4 Prozent

Die Gesamtweichkosten liegen leicht über dem Durchschnittsbereich der von ECOreporter.de in den letzten zwei Jahren analysierten Solarfonds, bewegen sich aber in einem marktüblichen Bereich. Die Höhe der Konzeptionsgebühr beträgt unabhängig vom Platzierungsvolumen 215.600 Euro.

Laufende Kosten

Technische Betriebsführung (inkl. Wartung und Instandhaltung, Kalkulation, erstes Jahr): 15,0 Euro pro Kilowattpeak (kWp)
Kaufmännische Geschäftsführung (inkl. Fondsverwaltung und Anlegerbetreuung, erstes Jahr): 6,2 Euro/kWp

Kostensteigerung (pro Jahr): 1,5 Prozent (Kalkulation für technische Betriebsführung, vertraglich fixiert für kaufmännische Geschäftsführung und Fondsverwaltung)

Die (geplanten) Vergütungen liegen im marktüblichem Bereich. Laufende Pachtzahlungen fallen laut Prospektkalkulation nicht an, da die Pacht konzeptionsgemäß für 20 Jahre im Voraus gezahlt werden soll.

Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: unbefristet, 9 Jahre (Kalkulation), erstmalige ordentliche Kündigung zum 31.12.2033 möglich, 75 Prozent-Mehrheit Gesellschafterversammlung
Gesamtausschüttungsprognose (für 9 Jahre Laufzeit, Prospektkalkulation): 172 Prozent (inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung)
Ausschüttungsprognose durch Verkaufserlös (Prospektkalkulation): 112 Prozent
Renditeprognose vor Steuer pro Jahr (IRR, Prospektkalkulation): 6,9 Prozent
Einkunftsart: Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Einkaufsfaktor (Kaufpreis Solaranlagen inklusive Pachtvorauszahlung/prognostizierte Stromerlöse erstes Jahr): maximal 9,8 (Investitionskriterium); 9,8 (Prospektkalkulation)
Gesamtfinanzierung: 1.443 Euro/kWp

Die Anbieterin kalkuliert mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.240 Euro/kWp für ein schlüsselfertiges Solarprojekt (ohne Pacht).

Den prognostizierten Verkaufserlös nach neun Jahren hat die Anbieterin so errechnet, dass der Käufer der Solaranlagen des Fonds mit seiner Investition eine Rendite von rund 7 Prozent vor Steuern erzielt. Dabei wurde unter anderem angenommen, dass die Solaranlagen nach Ende des EEG-Einspeisezeitraums (20 Jahre) für weitere fünf Jahre betrieben werden können und der Strom in diesen fünf Jahren für 13 Cent/kWh verkauft werden kann.

Wenn die Gesamtausschüttung über der Prognose liegen sollte, erhält die Fondsanbieterin laut Prospekt 25 Prozent der Mehrausschüttungen. Weitere 25 Prozent der Mehrausschüttungen erhält der Betriebsführer der Solaranlagen.

Investitionen

Der Fonds hat eine erste Investition identifiziert: Im Rahmen einer Ausschreibung hat die Fondsanbieterin



Der neue Publikumsfonds von Luana Capital ...



soll überwiegend in Dachflächenanlagen investieren.



*Ein Projekt in Berlin hat er sich bereits gesichert.
(Fotos: Unternehmen)*

für den Fonds den Zuschlag für ein 24-Solardächer-Projekt des Landes Berlin erhalten. Dabei handelt es sich überwiegend um Dächer von Feuerwehr- und Verwaltungsgebäuden. Derzeit laufen nach Angaben von Luana Verhandlungen mit Generalunternehmern. Mit einer Gesamtnennleistung von rund 1,7 MWp werden die 24 Dachanlagen ca. 13 Prozent des geplanten Gesamtportfolios des Fonds bei Vollplatzierung darstellen.

Für die Auswahl der Projekte hat die Anbieterin im Prospekt eine umfangreiche Investitionskriterien-Liste definiert. Demnach darf bei allen vom Fonds zu erwerbenden Projekten der Einkaufsfaktor maximal 9,8 betragen. Den Einkaufsfaktor definiert die Anbieterin mit „Verhältnis von Kaufpreis zzgl. Pachtvorauszahlungen und evtl. Anschaffungsnebenkosten zu prognostizierten Umsatzerlösen aus der Stromproduktion im ersten vollen Betriebsjahr“. Da Pachtvorauszahlungen berücksichtigt werden, ist ein Einkaufsfaktor von maximal 9,8 für 2013 zu errichtende Anlagen ein vergleichsweise strenges und angesichts der Marktsituation überzeugendes Kriterium. Die technische Due-Diligence-Prüfung (inkl. Ertragsgutachten) und die technische Abnahme der Anlagen soll plangemäß durch die Averdung Ingenieurgesellschaft mbH aus Hamburg erfolgen.

Ökologische Wirkung

Die geplanten Solaranlagen des Fonds werden voraussichtlich fast ausschließlich auf Dächern errichtet, so dass wenig bis keine Freiflächen verbraucht bzw. versiegelt werden.

Mit der Stromproduktion der geplanten Solaranlagen können voraussichtlich (bei Vollplatzierung und Vollinvestition) jährlich circa 7.000 Tonnen CO₂ gegenüber der Stromgewinnung aus konventionellen Kraftwerken eingespart werden. Mit der produzierten Strommenge können bei einem durchschnittlichen Stromverbrauch von 3.500 kWh rund 3.000 Haushalte jährlich versorgt werden.

Risiko

Die Investitionen des Fonds sind derzeit größtenteils noch unbekannt, so dass ein Blind-Pool-Risiko besteht. Es ist nicht vollkommen ausgeschlossen, dass der Fonds nicht genügend Projekte findet, die den Investitionskriterien entsprechen.

Laut Investitionskriterien erwirbt der Fonds nur dann ein Solarprojekt, wenn ein unterzeichneter Generalunternehmervertrag inkl. eines zugesicherten Fertigstellungs- und Inbetriebnahmetermins vorliegt. Der Fonds

<p>Stärken Investitionskriterium Einkaufsfaktor Unabhängige Prüfung der Fondsprojekte</p>	<p>Schwächen Blind-Pool Fertigstellungsrisiko Fremdfinanzierungsrisiko</p>
<p>Chancen Steigende Strompreise</p>	<p>Risiken Energieertragsschwankungen Erreichen des geplanten Verkaufserlöses</p>

trägt in diesem Fall nicht unmittelbar das Baurisiko, sondern das Risiko einer Vertragsverletzung durch den Generalunternehmer, z. B. hervorgerufen durch eine Insolvenz des Generalunternehmers. In diesem Fall könnten bereits vom Fonds an den Generalunternehmer geleistete Anzahlungen verloren gehen.

Der Fonds ist bei seinen Solaranlagen wirtschaftlich abhängig von den gesetzlichen Einspeisevergütungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Es kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass das EEG mit rückwirkender Wirkung für Bestandsanlagen geändert wird oder die Steuerlast für Solarparkbetreiber erhöht wird. Beides könnte einen wirtschaftlichen Betrieb der Solaranlagen erschweren.

Fazit:

Finanziell

Der Fonds hat sich den Zugriff auf ein erstes Solarprojekt mit 24 kleinen Dachflächenanlagen gesichert und ist damit zu ca. 13 Prozent investiert. Weitere Investitionen sind in der Planung. Der Fonds ist darauf ausgelegt, zügig auf die sich schnell wandelnden Rahmenbedingungen (Vergütungshöhen, Projekt- und Modulpreise) reagieren zu können. Das Investitionskriterium Einkaufsfaktor soll dabei die Wirtschaftlichkeit der Projekte für den Fonds gewährleisten.

Nachhaltigkeit

Die generelle Ausrichtung auf Solar-Dachflächenanlagen ist positiv zu beurteilen; damit wird eine nachhaltige Art der Energieerzeugung angestrebt.

ECOreporter.de-Empfehlung

Der Umbruch auf dem Solarmarkt birgt Risiken wie Chancen. Der Fonds ist überzeugend konzipiert, so dass er die Voraussetzungen mitbringt, um auf dem Markt flexibel agieren und damit die Chancen für den Fonds wahrnehmen zu können.



Quelle: Simon Kraus – fotolia.com

Basisdaten

Anbieterin, Prospektverantwortliche und geschäftsführende Kommanditistin:
Luana Capital New Energy Concepts GmbH,
Hamburg
Fondsgesellschaft (Emittentin): LCF Photovoltaik
Deutschland GmbH & Co. KG, Hamburg
Komplementärin: LCF Verwaltungsgesellschaft
mbH, Hamburg
Treuhänderin: HIT Hanseatische Service Treuhand
GmbH, Hamburg
Beteiligungsform: Treugeber, Umwandlung in
Direktkommanditist möglich

Fondswährung: Euro
Gesamtfinanzierungsvolumen:
18,75 Millionen Euro
Eigenkapitalvolumen (ohne Agio):
5,38 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 5.000 Euro
Agio: 5 Prozent
Laufzeit: unbefristet, 9 Jahre (Kalkulation), erst-
malige ordentliche Kündigung zum 31. Dezember
2033 möglich

BaFin-Gestattung: Ja
Leistungsbilanz: Nein
IDW-Prospektprüfungsbericht: Ja
Mittelverwendungskontrolle: Assensis Projects
GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungs- und Steuer-
beratungsgesellschaft, Hamburg
Sensitivitätsanalyse: Ja
Haftsumme: 10 Prozent der Kommanditeinlage
(Außenverhältnis), 100 Prozent (Innenverhältnis)



Quelle: danielschoenen – fotolia.com

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 / 477 359 60
Fax: 0231 / 477 359 61
E-Mail: info@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

Layout:
Hans-Martin Julius, ilt-julius.de

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 Abzahlungen 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.

Anleger sollten auf jeden Fall auch das von einem Wirtschaftsprüfer nach dem Standard IDW S 4 erstellte Prospektgutachten einsehen, das der Anbieter zur Verfügung stellen sollte, so er es in Auftrag gegeben hat.