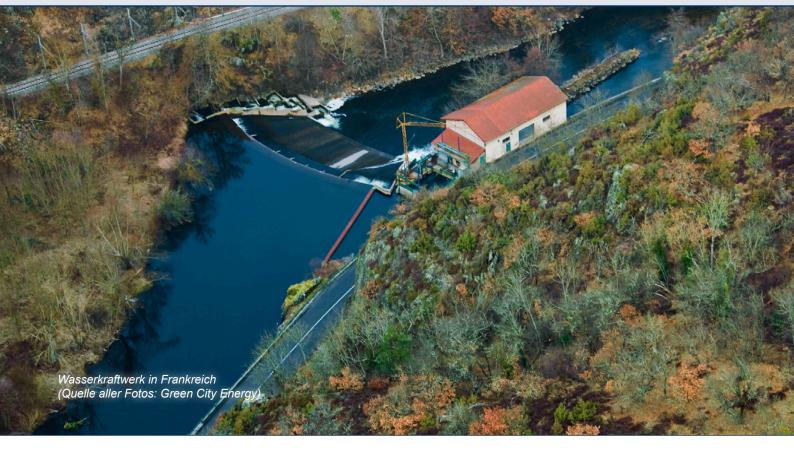
ECOanlagecheck nachhaltig investieren

Die unabhängige Analyse ethischer und nachhaltiger Geldanlagen

2. Mai



ECOanlagecheck: Wasserkraft Frankreich

Geschlossener Fonds mit französischen Wasserkraft-Projekten von Green City Energy

In kleine Wasserkraftanlagen in Frankreich investiert der neue Fonds der Green City Energy AG aus München. Der Fonds hat eine geplante Laufzeit von rund acht Jahren. Anleger können sich ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio beteiligen. Der ECOanlageanlageche check analysiert das Angebot.

Die Fondsgesellschaft Green City Energy Wasserkraft Frankreich GmbH & Co. KG soll sich über ihre deutsche Investitionsgesellschaft Green Energy Wasserkraft Frankreich Invest GmbH an französischen Wasserkraftgesellschaften beteiligen. Die zu erwerbenden Wasserkraftanlagen stehen noch nicht abschließend fest. Mehrere Projekte befinden sich derzeit im technischen, juristischen und wirtschaftlichen Prüfungsprozess. Für zwei Projekte ist die Prüfung abgeschlossen (Stand: 23. April 2012). Eines der zwei Projekte hat die Fondsinitiatorin Green City Energy AG für den Fonds vertraglich schon gesichert. Das Investitionsvolumen

> für dieses Projekt beträgt voraussichtlich ca. 2,3 Millionen Euro. Der Fonds investiert in bestehende Kleinwasserkraftwerke mit einer

installierten Leistung von maximal 2 Megawatt (MW), da laut Prospekt in diesem Segment die Investitionschancen aufgrund der verbesserten gesetzlichen Förderungen derzeit besonders gut sind.

Fondsinitiatorin und Leistungsbilanz

Tachhaltige Geldanias Initiatorin des Fonds ist die Green City Energy AG aus München. Das Unternehmen entstand



Geprüft 2012

2005 aus der 1990 gegründeten Klimaschutz-Bürgerinitiative Green City e.V. und hat aktuell über 80 Mitarbeiter.

Seit 2003 hat Green City Energy 19 Geschlossene Erneuerbare Energien-Fonds aufgelegt, von denen 15 in Solarparks investierten. Die vier anderen Fonds investierten nicht (nur) in Solaranlagen, sondern auch in den Bereichen Biogas, Wind und Pflanzenöl. Laut der Leistungsbilanz für 2010 liegen die Gesamtausschüttungen bei zehn Fonds über Plan und bei sechs Fonds unter Plan. Das vorliegende Beteiligungsangebot ist der erste Wasserkraftfonds von Green City Energy. Das Unternehmen hat aber bereits ein Wasserkraftprojekt an der Isar in München realisiert und dieses 2011 in das Genussrecht Kraftwerkspark I eingebracht.



Jens Mühlhaus, Vorstand GCE AG

Die Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung sind gering. Dagegen sind die Vergütungen für die Projektvermittlung relativ hoch, da die Investitionsgesellschaft des Fonds bei Vollplatzierung mehrere kleine Wasserkraftanlagen von verschiedenen Besitzern erwirbt, sodass der Verhandlungs- und Prüfaufwand insgesamt höher ist, als wenn die Investitionsgesellschaft nur eine einzige große Wasserkraftanlage erwerben würde.

Laufende Kosten

Fondsgeschäftsführung (pro Jahr): 0,1 Prozent des Kommanditkapitals zzgl. USt (mind. aber 10.000 Euro) Managementgebühr (Ebene der Investitionsgesellschaft, pro Jahr): 0,3 Prozent des Kommanditkapitals zzgl. USt Kostensteigerung (vertragliche Vereinbarung): 0,0 Prozent pro Jahr

Eigenkapitalhöhe und Platzierungsgarantie

Gesamtinvestitionsvolumen: 10,5 Millionen Euro Eigenkapitalvolumen: 10,0 Millionen Euro (95,2 Prozent)

Platzierungsgarantie: Nein

Agio: 0,5 Millionen Euro (4,8 Prozent)

Das notwendige Mindesteigenkapital des Fonds beträgt 2,5 Millionen Euro. Bei vorhergehenden Beteiligungsangeboten hat sich Green City Energy als platzierungsstark erwiesen. Die geschäftsführende Kommanditistin kann das Eigenkapitalvolumen auf maximal 30 Millionen Euro erhöhen.

Weder die Fondsgesellschaft noch die Investitionsgesellschaft und die Wasserkraftgesellschaften sollen Fremdkapital aufnehmen. Nach Einschätzung der Fondsgeschäftsführung kann aufgrund des Verzichts auf langwierige Bankenfinanzierungen schnell auf am Markt verfügbare attraktive Wasserkraftwerke reagiert und zugegriffen werden, sodass ein entscheidender Wettbewerbsvorteil für den Fonds entstehe.

Fondsnebenkosten

(in Prozent des Eigenkapitalvolumens ohne Agio)

Agio: 5,0 Prozent

Eigenkapitalvermittlung (ohne Agio): 3,0 Prozent

Projektvermittlung: 8,1 Prozent

Rechtsberatung und Gutachten: 1,7 Prozent

Prospekterstellung: 0,5 Prozent Gesamtweichkosten: 18,3 Prozent Die laufenden Vergütungen auf Ebene der Fondsgesellschaft sowie auf Ebene der Investitionsgesellschaft sind anlegerfreundlich niedrig angesetzt und in der Höhe vertraglich fixiert. Die laufenden Kosten der Wasserkraftgesellschaften sind noch nicht bekannt, da die Investitionsgesellschaft noch keine Wasserkraftanlagen erworben hat und dementsprechend auch noch keine Betriebsführungs- und Wartungsverträge abgeschlossen hat. Für die beiden Wasserkraftprojekte, deren Due-Diligence-Prüfung bereits abgeschlossen ist und die eine Leistung von 0,4 MW und 0,6 MW haben, kalkuliert Green City Energy mit anfänglichen Betriebskosten von 16.000 Euro bzw. 14.875 Euro pro Jahr.

Laufzeit und Ausschüttungen

Laufzeit: bis Ende 2020 (Prognose), erstmaliges Kündigungsrecht der Anleger zum 31. Dezember 2020 Gesamtausschüttung: 167 Prozent (inkl. 105 Prozent Kapitalrückzahlung)

Ausschüttung durch Verkaufserlös: 108 Prozent Renditeprognose vor Steuern pro Jahr (IRR): 6,8 Prozent Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)

Einspeisevergütung für den Strom der Wasserkraftwerke: ca. 0,115 Euro/kWh (0,4 MW-Anlage) bis ca. 0,097 Euro/kWh (2 MW-Anlage)

Die französische Regierung hat 2007 einen neuen Einspeisetarif für Wasserkraftanlagen mit einer Leistung von bis zu 2,5 MW beschlossen. Dieser Einspeistarif garantiert den Anlagenbetreibern eine Einspeisevergü-

tung für den erzeugten Strom über eine Laufzeit von 20 Jahren. Der oben genannte Tarif setzt sich zusammen aus einer Grundprämie, einer Prämie für kleine Anlage und einer variablen Qualitätsprämie. Die Qualitätsprämie beträgt bis zu 0,019 Euro/kWh und wird den Anlagenbetreibern gewährt, wenn ihre Anlagen in den Wintermonaten verlässlich Strom erzeugt hat. Hintergrund der Regelung: In Frankreich ist der Strombedarf im Winter deutlich höher, da die privaten Haushalte überwiegend mit Strom heizen.

Die Green City Energy AG hat sich gegenüber der Fondsgesellschaft und der Investitionsgesellschaft verpflichtet, nach Ende 2020 auf Verlangen der Investitionsgesellschaft die Wasserkraftanlagen der Investitionsgesellschaft zu kaufen ("Put-Option"). Umgekehrt hat Green City Energy AG auch eine entsprechende Kaufoption ("Call"). Der vereinbarte Erwerbspreis beträgt das 15-fache der Jahresnettoerträge der Wasserkraftanlagen. Die Kaufgarantie umfasst die Wasserkraftwerke, die die Investitionsgesellschaft bis Mitte 2013 erwirbt und die sich noch Ende 2020 im Besitz der Investitionsgesellschaft befinden.

Investitionen

Die Fondsgesellschaft erwirbt in Frankreich laut Investitionskriterien über ihre Investitionsgesellschaft Kleinwasseranlagen,

- die nach zu erfolgender Renovierung oder Modernisierung Anspruch auf den 20-jährigen Einspeisetarif erhalten
- die bereits vollständig instandgesetzt sind und noch mindestens 18 Jahre lang Anspruch auf den Einspeisetarif haben
- für die die notwendige Modernisierung für den Erhalt eines Einspeistarifs wirtschaftlich nicht rentabel ist und die aufgrund geringer Produktionskosten ihren Strom bereits jetzt über die Strombörse am freien Markt verkaufen können.

In Frankreich erhalten nicht nur neue Wasserkraftanlagen, sondern auch Bestandsanlagen, die für mindestens 1.100 Euro je kW installierter Leistung modernisiert wurden, einen neuen Anspruch auf den Einspeisetarif. In Frankreich gibt es seit 1997 für Wasserkraftanlagen einen niedrigen Einspeistarif, der für Bestandsanlagen 2012 ausläuft. Um den seit 2007 gültigen höheren Tarif zu erlangen, müssen die Altanlagen umfangreich modernisiert werden. Daher stehen die Besitzer dieser Anlagen unter Handlungsdruck, sodass Bewegung in den Markt gekommen ist.

Die französische Green City Energy France S.a.r.l. aus Toulouse, eine Tochtergesellschaft der Green City Energy AG, hat laut Prospekt in den letzten zwei Jahren



GCE-Projekt: Kraftwerk an der Isar in München

enge Kontakte zu einer Vielzahl von Verkäufern und damit eine breite Projektpipeline aufgebaut, die zwölf Projekte in verschiedenen Regionen Frankreichs umfasst. Die Vorverhandlungen sollen sukzessive in den nächsten zwölf Monaten – parallel zur Einwerbung des Eigenkapitals – erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Green City Energy France S.a.r.l. entwickelt die Projekte, fungiert während der Bauphase als Generalunternehmerin und übernimmt die Anlagenüberwachung während der Betriebsphase. Nach Angaben der Fondsinitiatorin arbeitet ihr französisches Tochterunternehmen bei der Umsetzung der Projekte mit vor Ort ansässigen Unternehmen zusammen, z. B. mit auf Wasserkraft spezialisierten Ingenieurbüros.

Ökologische Wirkung

Wasserkraftanlagen erzeugen Strom, ohne dass dabei klimaschädliche Schadstoffe entstehen. Sie sind allerdings nicht von vorneherein umweltschonend, sondern müssen an Flora und Fauna angepasst sein. Der Fonds investiert in Laufwasserkraftwerke, die mit der Stauung des Wassers den natürlichen Flusslauf beeinflussen und somit in der Regel auch ökologische Veränderungen (z. B. Fischwanderung, Versandung) hervorrufen.

Der Fonds investiert jedoch nur in Bestandskraftwerke, so dass größere Eingriffe in das bestehende Ökosystem Fluss - wie sie bei einem Neubau eines Wasserkraftwerks nötig wären - vermieden werden. Die Modernisierung der Anlagen, in die der Fonds investiert, kann sogar zu einer Verbesserung der Fließgewässerökologie führen, da Bestandsanlagen auch unter Umweltschutzaspekten oftmals veraltet sind. Bei der technischen Modernisierung der Anlagen können neue Erkenntnisse einfließen, z.B. bezüglich der Einrichtung von Fischtreppen, der Gewährleistung von Restwassermengen im natürlichen Flussbett, Renaturierungsmaßnahmen und fischfreundlicheren Turbinentechnologien. Teilweise müssen diese Aspekte schon alleine aufgrund der inzwischen strengeren Umweltschutz- und

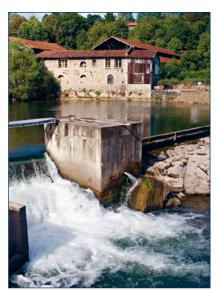
Genehmigungsrichtlinien stärker berücksichtigt werden als früher.

Insgesamt kann dem Investitionskonzept des Fonds eine sehr gute ökologische Wirkung bescheinigt werden. Konkrete Wasserkraftanlagen können nicht beurteilt werden, da die Projekte noch nicht feststehen und die ökologischen Verhältnisse am Standort der im Prospekt erwähnten Projekte nicht detailliert beurteilt werden können.

Risiko

Derzeit hat der Fonds noch keine Wasserkraft-Gesellschaften erworben (Stand: 23. April 2012). Die Fondsinitiatorin Green City Energy AG hat unter Anzahlung von 120.000 Euro einen Kaufvertrag für eine Wasserkraftanlage abgeschlossen, die bis spätestens Ende Juli 2012 von der Investitionsgesellschaft des Fonds übernommen werden kann. Elf weitere Projekte befinden sich derzeit im technischen, juristischen und wirtschaftlichen Prüfungsprozess. Es besteht die Möglichkeit, dass Prüfungsergebnisse negativ ausfallen und Verhandlungen über den Kauf von Wasserkraftanlagen scheitern. Zudem besteht das Risiko, dass sich innerhalb der nächsten zwölf Monaten die Marktpreise für kleine Wasserkraftanlagen erhöhen, so dass die Kaufpreise (inkl. Modernisierungskosten) über den laut Investitionskriterium anvisierten 9- bis 11-fachen der Jahresnettoerträge liegen. In diesem Fall könnten eventuell nicht ausreichend viele Projekte für den Fonds akquiriert werden.

Die Ausgaben und Einnahmen des Fonds erfolgen in Euro, sodass kein Währungsrisiko existiert, wenn die Währungsunion bestehen bleibt.



Wasserkraftanlage in Frankreich

Die Investitionsgesellschaft des Fonds beauftragt bei zu modernisierenden und/oder zu ertüchtigenden Wasserkraftwerken die Green City Energy France S.a.r.l. oder andere Unternehmen mit der Modernisierung und finanziert diese Modernisierung. Es ist möglich, dass der Fonds beispielsweise Ansprüche wegen Bauschäden und geringer Wirkungsgrade der Anlagen nicht durchsetzen kann, sodass der Fonds mittelbar neben dem Bauherrenrisiko auch das Baurisiko mitträgt.

Die Höhe der Stromproduktion von Laufwasser-Kraftwerken ist abhängig von der Menge des fließenden Wassers. Es besteht daher das Risiko, dass in Trockenperioden Pegelstände und somit auch die Stromproduktion sinkt. Dieses Risiko beabsichtigt der Fonds

zu streuen, indem er in klimatisch unterschiedliche Regionen Frankreichs investiert. Der Fonds hat zudem den Vorteil, dass er bei Ertragsschwankunken nicht mit Tilgungs- und Zinszahlungen an Fremdkapitalgeber in Verzug kommen kann, da er nur mit Eigenkapital finanziert ist.

Tochtergesellschaften der Fondsinitiatorin sind in zahlreichen Funktionen für die Fondsgesellschaft und ihre Investitionsgesellschaft in Deutschland und Frankreich tätig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Interessenkonflikte auftreten, die zu Ungunsten des Fonds gelöst werden. Beispielsweise kann die geschäftsführende Kommanditistin ohne Zustimmung der Gesellschafter Wasserkraftanlagen vor Ende 2020 verkaufen, sodass die Green City Energy AG, die Muttergesellschaft der geschäftsführenden Kommanditistin, diese Wasserkraftanlagen nicht mehr zu dem garantierten Festpreis vom Fonds kaufen muss.

Die geschäftsführende Kommanditistin kann die Fondsgesellschaft erstmals zum 31. Dezember 2020 auflösen. Wenn sie diese Möglichkeit nicht wahrnimmt, verlängert sich die Laufzeit danach um jeweils ein weiteres Jahr, wenn sie nicht zum 30. November eines Jahres die Auflösung bekannt gibt. Die Gesellschafterversammlung kann den Fonds nicht auflösen. Falls die Anleger die Auflösung des Fonds erreichen wollen, müssen sie sich absprechen und zusammen über 75 Prozent ihrer Kommanditanteile in einem Jahr kündigen.

Wenn ein als Treugeber beteiligter Anleger der Treuhänderin keine Weisung erteilt, übt die Treuhänderin sein Stimmrecht im mutmaßlichen Interesse des Treugebers aus oder kann sich enthalten.

Stärken

- · Richtiger Investitionszeitpunkt
- · Risikostreuung durch Investition in unterschiedliche Regionen Frankreichs und in unterschiedliche Turbinentechnologien
- · Flexibilität durch Verzicht auf Fremdkapital

Schwächen

- · Semi-Blindpool
- Bauherrenrisiken
- · Potential für Interessenkonflikte

Chancen

- · Günstige Einkaufspreise
- · Gute Rahmenbedingungen für Investitionen in den französischen Markt für kleine Wasserkraftanlagen
- · Direktvermarktung des Stroms bei steigenden Strompreisen

Risiken

- · Anstieg der Kaufpreise während der Verhandlungsund Investitionsphase
- Genehmigungsverfahren
- Energieertragsschwankungen

Fazit:

Finanziell

Der reine Eigenkapitalfonds investiert in die Modernisierung kleinerer Wasserkraftwerke in Frankreich. Der Investitionszeitpunkt ist aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen gut gewählt. Ein Projekt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 2,3 Millionen Euro hat die Initiatorin für den Fonds gesichert. Weitere Wasserkraftprojekte sind in der Pipeline, aber noch nicht gesichert. Über die französische Tochtergesellschaft der Initiatorin hat der Fonds die Möglichkeit, zügig zu reagieren und Investitionschancen in dem zersplitterten Markt wahrzunehmen.

Der Großteil der prognostizierten Ausschüttungen soll aus dem Verkauf der Wasserkraftanlagen nach geplanten rund acht Jahren erzielt werden. Die Fondsinitiatorin gewährt dem Fonds eine Verkaufsgarantie.

Nachhaltigkeit

Stromproduktion durch Wasserkraft ist klimaschonend. Der Fonds baut keine neuen Wasserkraftanlagen, sondern modernisiert Bestandsanlagen, sodass keine neuen Eingriffe in natürliche Flussläufe erfolgen und die Gewässerökologie durch die Instandsetzung verbessert werden kann.

ECOreporter.de-Empfehlung

Der gut vorbereitete Wasserkraftfonds Frankreich ist für nachhaltig orientierte Anleger geeignet, die auf die solide, erprobte Wasserkraft-Technik setzen wollen und gleichzeitig akzeptieren, dass die Investitionsabläufe in diesem Markt noch nicht so standardisiert sind wie beispielsweise in der Windenergie.

Basisdaten

Anbieterin und Fondsgesellschaft (Emittentin): Green City Energy Wasserkraft Frankreich GmbH & Co. KG, München

Komplementärin: Green City Energy Wasserkraft GmbH, München

Geschäftsführende Kommanditistin: Green City Energy Verwaltungs GmbH, München

Treuhänderin: Green City Projekt GmbH, München Beteiligungsform: Treugeber, Umwandlung in Direktkommanditist möglich

Fondswährung: Euro

Gesamtinvestitionsvolumen: 10,5 Millionen Euro Eigenkapitalvolumen (ohne Agio): 10 Millionen Euro Mindestzeichnungssumme: 10.000 Euro

Agio: 5 Prozent

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2020 (Mindestlaufzeit), erstmaliges Kündigungsrecht zum 31. Dezember 2020

BaFin-Gestattung: Ja Leistungsbilanz: Ja

IDW-Prospektprüfungsbericht: Ja, in Vorbereitung Mittelverwendungskontrolle: bergheim pluta Rechtsanwälte GbR, München

Sensitivitätsanalyse: Nein Prospekthaftung: 6 Monate

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

(Innenverhältnis)

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

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, Artjom Maksimenko

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 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.

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.