

Neitzel & Cie. - Solarenergie 3 Deutschland

Beteiligungsangebot

Vorbemerkung:

Die vorliegende Bewertung berücksichtigt die auf Grund der angekündigten Kürzungen der gesetzlichen Einspeisevergütungen vorgenommenen konzeptionellen Anpassungen, die im Prospektnachtrag Nr. 2 vom 6. März 2012 veröffentlicht wurden.

Initiator:

Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG, Hamburg.

Beteiligung:

Anleger beteiligen sich zunächst über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Nach Schließung des Fonds ist eine Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung möglich. Der Fonds investiert in deutsche Photovoltaikanlagen.

Mindestbeteiligung:

10.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

Investitionskonzept:

Bei Erstellung der Bewertung waren 4 Investitionsobjekte ausgewählt, an denen sich der Fonds planmäßig beteiligen wird. Hierbei handelt es sich um den "Solarpark Mosel" (Freiflächenanlagen in Rheinland-Pfalz), den "Solarpark Greußen" (Dachflächenanlagen in Thüringen), das "S.A.G. Solarportfolio" (Freiflächenanlagen in Sachsen und Sachsen-Anhalt) sowie das "F&S Solarportfolio" (Dachflächen- und Freiflächenanlagen an verschiedenen Standorten). Der Fonds erwirbt die bis zum 9. März 2012 fertig gestellten Anlagen. Der Prospekt enthält klare Investitionskriterien für alternative bzw. zusätzliche Investitionen bei einer etwaigen Erhöhung des Fondsvolumens.

Projektpartner:

Die technische Prüfung und Beratung in der Investitionsphase und die laufende technische Überwachung der Anlagen erfolgen durch eine erfahrene Hamburger Ingenieurgesellschaft.

Finanzierung:

Der Fonds finanziert sich aus Eigenkapital. Das geplante Fondsvolumen beträgt 6,76 Millionen Euro (plus Agio). Eine Erhöhung des Kommanditkapitals um bis zu 18,25 Millionen Euro ist möglich. Auf Ebene der Betriebsgesellschaften sollen Darlehen aufgenommen werden. Konsolidiert erfolgt die Finanzierung planmäßig aus ca. 75 Prozent Fremdkapital.

Investition:

Ausgehend vom geplanten Fondsvolumen und der vorgesehenen Fremdkapitalaufnahme der Betriebsgesellschaften sollen in der konsolidierten Betrachtung 95 Prozent des Gesamtkapitals inkl. Agio für Photovoltaikinvestments verwendet werden bzw. in die Liquiditätsreserve fließen. Der Rest entfällt auf Positionen wie Prospektierung, Eigenkapitalvermittlung/Agio, Treuhändereinrichtung, Mittelverwendungskontrolle etc.

Laufzeit und Kündigung:

Der Fonds ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Es ist allerdings geplant, ihn nach ca. 10 Jahren aufzulösen. Eine Kündigung durch Anleger ist erstmals per Ende 2032 möglich.

Ergebnisprognose:

Für die Jahre 2012 (zeitanteilig) bis 2018 wurden Ausschüttungen von 6,5 Prozent kalkuliert. Von 2019 bis 2021 liegen die geplanten Ausschüttungen bei 7,0 bzw. 7,5 Prozent p. a. Der Veräußerungserlös 2021 wurde mit rund 114 Prozent veranschlagt. Der Gesamtrückfluss beträgt somit ca. 181 Prozent. Die Rückführung der Kommanditeinlage ist hierin enthalten. Zusätzlich sind rund 8,7 Prozent Gewerbesteuer anrechenbar. Anleger, die vor dem 1. Mai 2012 beitreten, erhalten als Frühzeichnerbonus für 2012 eine Ausschüttung von 7 Prozent für das volle Jahr 2012 (und nicht zeitanteilig). Anleger erzielen steuerlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Sonstiges:

Die Treuhänderin ist unabhängig vom Initiator. Mittelverwendungskontrollleurin ist eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Zielgruppe:

Anleger, die relativ verlässliche und durch das deutsche Einspeisegesetz abgesicherte Erträge wünschen.

Der Anbieter:

Neitzel & Cie. Gesellschaft für Beteiligungen mbH & Co. KG
Große Bleichen 8
20354 Hamburg
Telefon: 0 40 / 4 13 66 19 - 0
Telefax: 0 40 / 4 13 66 19 - 19
E-Mail: info@neitzel-cie.de
Internet: www.neitzel-cie.de

Zusammenfassendes Ergebnis

Neitzel & Cie. wurde 2007 gegründet und hat seitdem 2 Fonds für deutsche Photovoltaikanlagen aufgelegt. Diese sind bislang plangemäß bzw. besser verlaufen. Der vorliegende Nachfolgefonds wurde kurzfristig umkonzipiert, nachdem Pläne bekannt wurden, die Einspeisevergütungen für deutschen Solarstrom zeitnah und unerwartet drastisch abzusenken. Der Initiator hat das Beteiligungsangebot unter der Maxime einer größtmöglichen Anlegersicherheit umgestaltet und dabei auch auf eigene Gebührensansprüche verzichtet. Der Fonds ist in der aktualisierten Form nicht von den Kürzungen der Einspeisevergütungen betroffen und bietet mit den bereits gesicherten Investitionsmöglichkeiten eine sehr hohe Einnahmesicherheit. Bei Einhaltung definierter Kriterien können auch zusätzliche Investitionen erfolgen. Angesichts der sehr umsichtigen Kalkulation besteht ein Potenzial für Mehrerträge. Insgesamt handelt es sich um ein sehr solides Beteiligungsangebot.

Gesamturteil:

A-
(sehr gut)

Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachstums im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: Initiator mit erfahrener Management. Erfolgreicher Verlauf der beiden vorausgegangenen Photovoltaikfonds. Konsequentes Handeln im Anlegerinteresse in Krisensituationen. Einbindung eines externen Fachpartners für die technische Beratung und laufende Kontrolle. Sehr renommierte Projektentwickler.

Investition und Finanzierung: Zugang zu Zielinvestments mit gesicherten Einspeisevergütungen für das gesamte Investitionsvolumen per Option gesichert. Geeignete Investitionskriterien für mögliche zusätzliche Investments. Eigenkapitalfinanzierung auf Fondsebene, Fremdkapital auf Projektebene.

Erfolgsperspektiven: Hohe Einnahmesicherheit durch garantierte Einspeisevergütungen auf Basis des "EEG" (geplante Kürzung der Einspeisevergütungen hat keine Auswirkungen auf die Fondsergebnisse). Günstige Weiterveräußerungsmöglichkeiten, da relativ sichere Zahlungsströme. Vorsichtige Kalkulation, dadurch Mehrertragspotenzial.

Sonstiges: Fonds wurde nach Bekanntgabe der Pläne, die Einspeisevergütungen drastisch zu kürzen, umkonzipiert (das Investitionsvolumen wurde deutlich abgeschmolzen). Attraktiver Frühzeichnerbonus. Externe Treuhänderin und Mittelverwendungskontrolleurin. Langjährige Leistungsgarantien für die Solarmodule.

Mögliche Risikofaktoren: Grundsätzliche unternehmerische Chancen und Risiken. Allgemeine Fremdfinanzierungsrisiken (hoher Fremdkapitalanteil auf Projektebene). Platzierungsrisiko (erscheint angesichts des relativ geringen Platzierungsvolumens und der Platzierungserfahrung des Initiators kaum relevant).

Erfahrenes Management und erfolgreiche Vorläuferfonds:

Neitzel & Cie. wurde 2007 gegründet. Die Emissionshistorie ist insofern noch relativ kurz. Das Management verfügt jedoch über umfassende, langjährige Markterfahrung. Bislang wurden 2 Schiffsfonds und 2 deutsche Solarenergie-Fonds emittiert. Daneben wurden auch kleinere Private Placements aufgelegt und Dienstleistungen für externe Anbieter im Bereich des Vertriebs und der Prospektierung erbracht. Das Investitionsvolumen aller von Neitzel & Cie. platzierten Beteiligungen beträgt rund 170 Millionen Euro. Die beiden Schiffsfonds sind bislang plangemäß verlaufen. Bei den beiden vorausgegangenen Solarfonds, die in mehrere Freiflächen- und Dachflächen-Anlagen an verschiedenen deutschen Standorten investierten, wurden die Investitionskonzepte plangemäß umgesetzt. Beim ersten Fonds lagen die Ertragswerte 2010 und 2011 deutlich über Plan und es ist eine Sonderausschüttung für 2011 vorgesehen. Der zweite Fonds befindet sich kurz vor dem Ende der Investitionsphase. Beide Fonds zeichnen sich durch gut gewählte Solarinvestments aus. Mit der kurzfristigen Umstrukturierung des Fonds nach Bekanntgabe der Pläne für eine Kürzung der Einspeisevergütungen gemäß EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) inkl. des Teilverzichts auf eigene Gebührenansprüche hat Neitzel und Cie. nachgewiesen, in schwierigen Situationen kompetent reagieren zu können und dabei die Interessen der Anleger zu wahren.

Einbindung geeigneter Fachpartner:

Die technische Beratung während der Investitionsphase und die laufende technische Kontrolle erfolgen durch die 8.2 Ingenieurpartnerschaft Obst & Ziehmann. Diese war bereits in die Vorläuferfonds eingebunden und gehört zu einem sehr erfahrenen Beratungsunternehmen für erneuerbare Energien. Als Generalübernehmer bzw. Projektentwickler fungieren renommierte Unternehmen, die auch die laufende technische Betriebsführung übernehmen.

Geeignete Photovoltaikanlagen:

Der Fonds hat sich den Zugang zu Teilen an 4 Solarprojekten gesichert, für die auf Grund rechtzeitiger Fertigstellung vor Inkrafttreten der Reduzierung der Einspeisesätze attraktive Rückflüsse für 20 Jahre gesichert sind. Die Anlagen entsprechen dem gesamten Investitionsvolumen des Fonds (das nach Bekanntgabe der Pläne, die Einspeisevergütungen zu kürzen, gegenüber der ursprünglichen Prospektplanung deutlich abgeschmolzen wurde). Sollten sich weitere geeignete Investitionsmöglichkeiten ergeben, ist eine Erhöhung des Fondsvolumens möglich. Für die zusätzlich zu erwerbenden Anlagen gelten die prospektierten Investitionskriterien. Sie müssen demnach in Deutschland stehen, die notwendigen Genehmigungen müssen vorliegen und das Nutzungsrecht am Grundstück muss gesichert sein. Ebenso müssen die Voraussetzungen für die Erlangung der gesetzlichen Einspeisevergütung gegeben sein. Auch Ver-

sicherungen und Darlehenszusagen sollen bereits vorliegen. Ein externes Ertragsgutachten ist obligatorisch. Für alle weiteren Investments gilt, dass sie mindestens die Prognoserendite für die Anleger ermöglichen sollen. Insofern ist aus zusätzlichen Investitionen kein Nachteil für die Anleger zu erwarten, sondern - durch anteilig geringere Fixkosten bei einem höheren Fondsvolumen - lediglich eine Verbesserung gegenüber den Prognosewerten.

Gesicherte Einnahmen:

Die aktualisierte Konzeption sieht grundsätzlich nur den Erwerb der Anlagenteile der ausgewählten Solarprojekte vor, für die die attraktiven Einspeisesätze aus dem ersten Quartal 2012 gesichert sind. Dadurch entsteht eine entsprechende Einnahmesicherheit für die Anleger. Nach Auffassung von Branchenexperten sollten für Bestandsanlagen mit den gesicherten "alten" Einspeisesätzen auf Grund der zuverlässigen und attraktiven Zahlungsströme sehr gute Veräußerungsmöglichkeiten bestehen. Inwieweit durch die Schaffung von Übergangsfristen oder durch günstigere Kaufpreise für später fertig gestellte Solaranlagen attraktive Erweiterungsinvestitionen möglich sein werden, steht noch nicht fest. Durch die Option zur Direktvermarktung des Stroms außerhalb der gesetzlichen Einspeisevergütungen besteht ein Mehrertragspotenzial für den Fonds. Aus Vorsichtsgründen wurde dies allerdings nicht einkalkuliert.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de

Internet: www.invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.