

Luana Capital New Energy Concepts GmbH Blockheizkraftwerke Deutschland



■ INITIATOR UND MANAGEMENT

Die Luana Capital New Energy Concepts GmbH wurde 2008 gegründet und betätigt sich als Projektentwickler und Emissionshaus im Bereich erneuerbarer Energien. Die geschäftsführenden Gesellschafter verfügen über umfangreiche Erfahrungen aus verantwortlichen Tätigkeiten unter anderem in anderen Emissionshäusern. Das Unternehmen legte bisher vier Private Placements auf. Bei diesen Projekten handelte es sich um Photovoltaik-Dachanlagen an süditalienischen Standorten. Der erste Publikumsfonds, der ebenfalls in Photovoltaik-Anlagen in Süditalien investiert, befindet sich noch in der Platzierungsphase. Die Initiatorin beabsichtigt, auch bei dem vorliegenden Fonds mit einem erfahrenen Partner zusammenzuarbeiten. Die Cogenon GmbH, Hamburg, verfügt als Generalunternehmer und Hersteller von BHKW über langjährige Erfahrung sowie ein entsprechendes Netzwerk im Bereich Kraft-Wärme-Koppelung. Der Generalunternehmer übernimmt planmäßig auch die Vollwartung der Anlagen der Fondsgesellschaft, wofür ihm bundesweit Partner zur Verfügung stehen. Cogenon ist vor kurzem von der Vaillant Group, Remscheid, übernommen worden, die im Geschäftsjahr 2010 konzernweit einen Umsatz von 2,3 Milliarden Euro erzielte.

■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Die Fondsgesellschaft plant den Aufbau eines Portfolios von BHKW mit jeweils 20 kW Nennleistung. BHKW setzen das Prinzip der Kraft-Wärme-Koppelung (KWK) ein, bei welchem die Wärme, die bei der Stromerzeugung thermodynamisch anfällt, zu Heizzwecken nutzbar gemacht wird. Bei einem Wirkungsgrad von über 90 Prozent ist eine optimale Nutzung der Primärenergie gegeben. Insofern bietet die KWK als ressourcenschonende Technik eine sinnvolle dezentrale Ergänzung zu schwankenden Energiequellen wie beispielsweise Wind. Ziel ist, dass die Ersparnis von Heizkosten, bei gleichzeitiger Stromproduktion durch den Betrieb der BHKW, zu deutlich verringerten Energiekosten führt, und die Nutzung der BHKW im Rahmen eines liquiditätsschonenden Mietkonzepts attraktiv macht. Die im Rahmen des Fonds zum Einsatz gelangenden BHKW zeichnen sich nach Prospektangaben durch eine geringe Lärmentwicklung, lange Wartungsintervalle und eine hohe Lebensdauer aus. Der Generalunternehmer hat nach eigenen Angaben in dieser Leistungsklasse rund 1.000 Kraftwerke in den letzten zehn Jahren installiert. Technische Einzelheiten zum BHKW vom Typ CO 20 PT-EG/FG/BK werden im Verkaufsprospekt im Detail aufgeführt. Grundsätzlich kann jedoch auch in andere BHKW Größen und Anbieter investiert werden (insofern Blind Pool). Zielkunden als potenzielle Mieter besitzen einen vergleichsweise hohen Wärme- und Strombedarf (u. a. Hotels, Krankenhäuser, Schwimmbäder, Schulen, Produktionsstätten jeglicher Art) und werden auch durch die Cogenon GmbH akquiriert. Der Fondsgesellschaft obliegt die Auswahl der Mieter, die eine übliche Bonitätsprüfung umfasst. Mietverträge sind zum Zeitpunkt

der Prospekterstellung noch nicht abgeschlossen worden. Die Investitionsrechnung geht von 2,88 Millionen Euro Eigenkapital aus. Die Fondsgeschäftsführung hat jedoch die Möglichkeit, das angebotene Kommanditkapital auf bis zu fünf Millionen Euro zuzüglich 500.000 Euro Überplatzierungsreserve zu erhöhen. Positiv fällt ins Gewicht, dass die Investitionen laut Prospekt im Grundsatz nur mit Eigenkapital finanziert werden sollen. Der Fondsgeschäftsführung ist die Inanspruchnahme von Fremdkapital zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks jedoch nicht untersagt. Eine Platzierungsgarantie wurde nicht abgegeben. Eine Realisierungsschwelle ist nicht vorgesehen, der Fonds kann jedoch rückabgewickelt werden, wenn nicht bis zum Zeichnungsschluss mindestens 500.000 Euro Kapital eingeworben werden. In diesem Fall würden die Anleger unter Umständen die Einlage nicht vollständig zurück erhalten. Da die Fondsgesellschaft die BHKW erst nach Installation und Inbetriebnahme durch den Generalunternehmer übernimmt, bestehen grundsätzlich keine Errichtungs- und Anschlussrisiken.

■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Bedingt durch den Klimawandel, die begrenzten Ressourcen an fossilen Energieträgern sowie der politisch gewollten Abkehr von der Atomkraft steigt der Bedarf an einer nachhaltigen und effizienten Energiegewinnung auch am Standort Deutschland rasant. Hier werden – im Gegensatz zu einigen europäischen Nachbarländern – erst 15 Prozent des Stroms aus Kraft-Wärme-Anlagen gewonnen. Das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz regelt die Förderung der Stromerzeugung im Rahmen entsprechender Anlagen; der Prozentanteil am Gesamtvolumen erzeugten Stroms soll durch die KWK-Technologie mittelfristig auf 25 gesteigert werden. Auch eine Studie, auf die der Verkaufsprospekt Bezug nimmt, geht von einem erheblichen Entwicklungspotenzial für den BHKW-Markt bis 2020 aus. Die Fondsgesellschaft generiert Einnahmen aus der Vermietung der BHKW; diese sind je Anlage mit 16.990 Euro p.a. kalkuliert und werden ab 2014 um 1,5 Prozent indexiert. Das Mietausfallwagnis ist mit einem Prozent der jährlichen Mieteinnahmen in Ansatz gebracht. Technisch bedingte Ausfälle der Anlagen sollen über eine Versicherung abgedeckt werden. Staatliche Subventionen bzw. Fördermittel sind in der Fondskalkulation nicht einnahmewirksam berücksichtigt und würden dem Mieter zufließen. Für Wartung und Instandhaltung, für die die Fondsgesellschaft verantwortlich ist, liegt angabegemäß ein verbindliches Vertragsangebot der Cogenon GmbH vor. Die Kosten sind in der Prognoserechnung berücksichtigt und werden mit 1,5 Prozent p.a. ab 2014 gesteigert. Die Fondsgesellschaft plant, sämtliche Investitionsobjekte zum Ende des Jahres 2018 zu veräußern. Der Verkaufserlös wurde mit 35 Prozent der ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich Kosten und Gebühren in Zusammenhang mit der Veräußerung kalkuliert. Ob ein solcher Preis erzielbar sein wird, kann aus heutiger Sicht nicht beurteilt werden. Daten

über den Verkauf gebrauchter BHKW liegen der G.U.B. nicht vor. Steuerlich erzielen die Anleger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang aus Kapitalvermögen.

■ RECHTLICHES KONZEPT

Die Anleger beteiligen sich wie üblich direkt oder über den Treuhänder an einer GmbH & Co. KG. Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen. Die Geschäftsführung ist vom Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Positiv ist die auf ein Prozent der Einlage reduzierte Hafteinlage. Beschlussfassungen der Gesellschaft sollen in der Regel durch schriftliche Abstimmung im Umlaufverfahren herbeigeführt werden. Anlegerfreundlich sind die weitgehend unbeschränkte Übertragungsmöglichkeit eines Anteils sowie die Einrichtung eines Beirates mit einfacher Mehrheit der Gesellschafter. Die vorgesehene externe Mittelverwendungskontrolle erfolgt durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

■ INTERESSENKONSTELLATION

Da die Treuhänderin keine mit dem Initiator verbundene Gesellschaft ist, werden entsprechende Interessenkonflikte vermieden. Sie muss sich in der Gesellschafterversammlung grundsätzlich der Stimme enthalten, wenn keine Weisung durch den Anleger erfolgt. Die Anbieterin erhält bei Verkauf der Blockheizkraftwerke einen Vorabgewinn von einem Drittel des Mehrbetrages zwischen dem kalkulierten Wert, der in der Prognoseberechnung berücksichtigt worden ist, und dem tatsächlichen Veräußerungserlös. Dadurch besteht ein entsprechender Leistungsanreiz für das Management.

■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist branchenüblich aufgebaut und klar strukturiert. Er enthält eine Prognoserechnung sowie Sensitivitätsanalysen bezüglich Mieteinnahmen und Veräußerungserlös. Eine Leistungsbilanz liegt noch nicht vor. Zusätzlich von der G.U.B. erbetene Informationen wurden bereitwillig erteilt.

■ GEWICHTUNG

In Abweichung von der Normalgewichtung: Höhere Gewichtung von Initiator und Management (25 Prozent), geringere Gewichtung von Investition und Finanzierung (25 Prozent) auf Grund des grundsätzlichen Blind-Pool-Charakters.

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN/CHANCEN

- Management mit Erfahrungen bei geschlossenen Fonds
- Etablierter Anlagenhersteller (Unternehmen der Vaillant Group) vertraglich angebunden
- Risikodiversifizierung durch eine Vielzahl von Anlagenmietern
- Keine Errichtungs- und Anschlussrisiken
- Ertragsrechnung subventionsunabhängig kalkuliert
- Grundsätzlich kein Fremdkapital vorgesehen
- Treuhänder unabhängig vom Initiator
- Externe Mittelverwendungskontrolle während der Investitionsphase

SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Erst zweiter Publikums-Fonds der Anbieterin
- Blind-Pool-Risiken bei Wechsel Generalunternehmer möglich
- Noch keine Erfahrungswerte der Luana Capital mit BHKW
- Platzierungsrisiko nicht abgesichert
- Generelle unternehmerische Risiken



DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

INITIATOR UND MANAGEMENT (25 %)	Punkte 70 ++
INVESTITION UND FINANZIERUNG (25 %)	Punkte 70 ++
WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT (20 %)	Punkte 76 ++
RECHTLICHES KONZEPT (10 %)	Punkte 78 ++
INTERESSENKONSTELLATION (10 %)	Punkte 80 ++
PROSPEKT UND DOKUMENTATION (10 %)	Punkte 76 ++
GESAMT (100 %)	Punkte 74



DAS FAZIT

Die Luana Capital New Energy Concepts GmbH legt mit dem vorliegenden Angebot ihren zweiten Publikumsfonds und den ersten Fonds im Bereich der BHKW auf. Das Management ist aber bereits seit Jahren in der Fondskonzeption und Eigenkapitalbeschaffung insbesondere im Bereich erneuerbarer Energien am Markt tätig. Das Angebot überzeugt unter anderem durch die Kooperation mit dem Anlagenhersteller Cogenon GmbH, die Unabhängigkeit von staatlichen Subventionen sowie die geplante Streuung des Mietrisikos

auf eine Vielzahl von Anlagenpächtern. Effiziente Energiegewinnung durch Ausbau der Kraft-Wärme-Koppelung ist in Deutschland politisch gewollt und gesetzlich manifestiert. Der Erfolg des Fonds hängt insbesondere davon ab, dass bonitätsmäßig einwandfreie Nutzer für die Blockheizkraftwerke akquiriert werden, die geplanten Mieteinnahmen vereinnahmt und die Investitionsobjekte Ende 2018 zu den kalkulierten Preisen veräußert werden können. Das Angebot ist entsprechend unternehmerisch geprägt.

KENNZAHLEN

Eigenkapital¹:	100,0 %
Investitionskosten und Liquiditätsreserve¹:	81,3 %
Fondsbedingte Kosten¹:	18,7 %

¹ Verhältnis zum Gesamtaufwand (Investitionsvolumen) bei einem Eigenkapital von 2,88 Millionen Euro und ohne Inanspruchnahme von Fremdfinanzierungen

ECKDATEN

Branche:	Energieerzeugung
Investitionsobjekte:	Investition in 50 Blockheizkraftwerke in Deutschland
Mindestbeteiligung:	5.000 Euro
Agio:	Kein Agio
Dauer der Gesellschaft:	Unbefristet; erster Kündigungstermin zum 31.12.2018 Geplanter Verkauf sämtlicher Anlagen zum Jahresende 2018
Investitionsvolumen¹:	2.880.000 Euro
Emissionskapital¹:	2.869.000 Euro (erhöhebbar bis zu 5.500.000 Euro)
Auszahlungen¹:	2012: 2 Prozent 2013: 8 Prozent 2014: 10 Prozent 2015: 15 Prozent 2016: 20 Prozent 2017: 25 Prozent 2018: 70 Prozent (inklusive Verkaufserlöse) Gesamt: 150 Prozent
Treuhänderin:	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg

¹ Prognose laut Prospekt

DAS ANGEBOT

Anleger können sich ab 5.000 Euro direkt oder über die Treuhandkommanditistin an der LCF Blockheizkraftwerke Deutschland GmbH & Co. KG (Fonds/Fondsgesellschaft), Hamburg, beteiligen. Ein Agio wird nicht erhoben. Die Fondsgesellschaft beabsichtigt den Erwerb von 50 Blockheizkraftwerken (BHKW), um diese in Deutschland zu vermieten und entsprechende Pachteinahmen zu erzielen. Bei entsprechendem

Platzierungserfolg ist die Investition in weitere Anlagen möglich. Es ist vorgesehen, die Kraftwerke am Ende des Jahres 2018 zu veräußern. Die Mittelverwendungskontrolle übernimmt die ASSENSIS GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg. Als Treuhänderin fungiert die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg.

DER ANBIETER

Luana Capital New Energy Concepts GmbH

Warburgstraße 16
20354 Hamburg
Telefon: 040 / 320 352 40
Telefax: 040 / 320 352 41
Internet: www.luana-capital.com
E-Mail: info@luana-capital.com

Sitz:	Hamburg
Gründungsjahr:	2008
Stammkapital:	25.000 Euro
Gesellschafter:	Marc Banasiak (55 %) Marcus Florek (35 %) Mario Lamarina (10 %)
Geschäftsführer:	Marc Banasiak Marcus Florek

Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen: Verkaufsprospekt vom 1. März 2012 (Datum der Veröffentlichung: 5. April 2012), ergänzende Materialien des Initiators sowie Antworten auf Fragen der G.U.B.

Analysedatum: 7. Mai 2012

G.U.B.

Gesellschaft für Unternehmensanalyse und
Beteiligungsmanagement mbH
Stresemannstraße 163
22769 Hamburg
Telefon: (0 40) 5 14 44-160
Telefax: (0 40) 5 14 44-180
Internet: www.gub-analyse.de
E-Mail: info@gub-analyse.de

DIE G.U.B.-BEWERTUNGSSTUFEN

81 bis	100 Punkte:	+++
61 bis	80 Punkte:	++
41 bis	60 Punkte:	+
0 bis	40 Punkte:	-

DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Initiator und Management
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

WICHTIGE HINWEISE ZUR G.U.B.-ANALYSE

- Die G.U.B. analysiert und beurteilt seit 1973 geschlossene Fonds und weitere Angebote des privaten Kapitalmarktes. Die Analyse erfolgt nach der von der G.U.B. entwickelten, eigenen Analyse-systematik. Die G.U.B.-Analyse stellt keine Anlageempfehlung dar, sondern ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf den in der Analyse jeweils im Einzelnen aufgeführten Informationsquellen sowie auf den der G.U.B. zum Analysezeitpunkt vorliegenden allgemeinen Marktinformationen. Nach Paragraph 13 Verkaufs-prospektgesetz i.V.m. § 44 Absatz 1 Börsengesetz besteht eine Haftung der Prospektverantwortlichen bei einem fehlerhaften Prospekt nur innerhalb von sechs Monaten nach der Veröffentlichung des Prospekts. Die G.U.B.-Analyse erfolgt unabhängig davon, ob dieser Zeitraum zum Zeitpunkt der Analyse bereits verstrichen ist oder innerhalb des weiteren Platzierungszeitraums der Vermögensanlage voraussichtlich verstreichen wird. Soweit nicht ausdrücklich anderweitig vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlage-Objekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Änderungen der Verhältnisse und neuere Erkenntnisse sind nicht berücksichtigt.
- Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt nicht. Zu diesem Zweck werden von vielen Anbietern bei Wirtschaftsprüfern Prospektgutachten nach dem einheitlichen Standard IDW S 4 in Auftrag gegeben. Diese Gutachten dürfen in der Regel aus rechtlichen Gründen in der Analyse nicht erwähnt werden. Interessierte Anleger sollten daher vor einer Beteiligung selbst beim Anbieter erfragen, ob ein solches Gutachten vorliegt.
- Die Beurteilung durch die G.U.B. erfolgt ohne Haftungsobligo und entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.
- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die Beurteilung durch die G.U.B. bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Angebot ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird.