

LEONIDAS ASSOCIATES VII H2O GMBH & CO. KG

Wasserversorgung Burlington / New Jersey

| Art der Anlagen: | Wasseraufbereitung | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| Staat | USA, New Jersey | | | | |
| Region | County Burlington | | | | |
| Verkäufer | Bundesstaat New Jersey | | | | |
| Kaufpreis | US\$ 24 Mio. | | | | |
| Anfangsinvestment | US\$ 4,7 Mio. | | | | |
| Versorgte Bevölkerung | ca. 500.000 | | | | |
| Baujahr | 1992 | | | | |
| Modernisierung | 2010 | | | | |
| Vertragspartner | Bundesstaat New Jersey | | | | |
| Einnahmen | staatlich lizensiert und damit garantiert für 15 Jahre ab Kauf | | | | |
| Höhe der Einnahmen bezogen auf die Gesamtinvestition | 11,7 % | | | | |
| Stromversorgung | teilweise durch eigene PV-Anlage | | | | |
| | | | | | |



Investitionsstrategie

Leonidas VII H₂O erwirbt für US\$ 24 Mio. alle vier Wasseraufbereitungsanlagen des County Burlington in New Jersey / USA. Der Fonds investiert einen Teil seines Kapitals zunächst in die Anlage der Gemeinde Mt. Holly, der Hauptstadt des County Burlington. Der Kaufpreis beträgt US\$ 4,7 Mio. Die weiteren drei Anlagen werden mit fortschreitender Platzierung und steigendem Eigenkapital bis spätestens Juni 2012 bezahlt. Damit ist ab Dezember 2011 sichergestellt, dass die Einzahlungen der Investoren in die Fondsgesellschaft ab sofort investiert werden können. Somit erfolgen die Investitionen deutlich schneller als im Verkaufsprospekt prognostiziert.

Lage

Burlington liegt zwischen den Ballungszentren Philadelphia und New York im Bundesstaats New Jersey. Seit dem Jahr 1960 hat sich die Bevölkerungszahl von 224.500 auf 450.000 mehr als verdoppelt. Allein von 2000 bis 2010 erhöhte sich die Zahl der Einwohner noch einmal um rund 5 %. Damit zählt der County zu einer der starken Wachstumsregionen in den USA. Mit dem Erwerb der vier Anlagen ist die Fondsgesellschaft für die Versorgung von einer knappen halben Million Menschen mit Wasser verantwortlich. Tendenz steigend.

| Jahr | Bevölkerung |
|------|-------------|
| 1900 | 58.241 |
| 1950 | 135.910 |
| 1960 | 224.499 |
| 1970 | 323.132 |
| 1980 | 362.542 |
| 1990 | 395.066 |
| 2000 | 423.394 |
| 2010 | 448.734 |



Quelle: United States Historical Census Data

Art der Wasserversorgung

Bei den Anlagen in Burlington handelt es sich um Wastewater Treatement Facilites (WWTF). Diese bereiten gebrauchtes Wasser so auf, dass es als sogenanntes Grauwasser für Industrie und Bevölkerung wieder zur Verfügung steht. Im Gegensatz zu Trinkwasser, bei dem die Qualität ca. 8 – 14 ppm (parts per million) beträgt, liegt der Wert von Grauwasser bei ca. 60 ppm. Grauwasser wird in den USA immer dann genutzt, wenn keine Trinkwasserqualität notwendig ist (z. B. Toilettenspülung, Duschen, Waschen).

Anlagen

Insgesamt besteht das Projekt in Burlington aus vier Aufbereitungsanlagen mit modernen Filtrierungstechnologien. Zunächst wird das Wasser von groben Teilen befreit. Anschließend mittels Aktivkohle und Filtermembran auf die gewünschte Qualität gebracht. Alle Arbeitsschritte zeichnen sich durch einfache sowie verschleiß- und wartungsarme Prozesse aus. Aus diesem Grund sind die geringen Unterhaltskosten der Anlagen zuverlässig prognostizierbar. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümer der Aufbereitungsanlagen, nicht aber der Rohrleitungen. Damit verbleiben sämtliche Kosten für Wartung und Instandhaltung der Infrastruktur beim County Burlington.

Die im Jahr 1992 errichteten Anlagen wurden bis Ende 2010 komplett saniert. Installiert wurde aus ökologischen Gründen mittlerweile auch eine Solaranlage, die einen Teil der Stromversorgung deckt. Damit erfüllt das Investment nicht nur in wirtschaftlicher sondern auch in nachhaltiger Hinsicht die Investitionskriterien der Beteiligungsgesellschaft.

Die Anlagen sind von staatlicher Seite durch die EPA (Environmental Protection Agency) genehmigt. Zudem ist jede Anlage umfangreich versichert.

Technik

Lieferanten der Filtermembranen sind die Firmen Tsurumi und Ebara. Hitachi Zosen ist aktuell Produzent der Aktivkohlefilter. Hersteller der Pumpen und Druckventile sind die Firmen Cooper und Ameron International.

Vertraglich Mindesteinnahmen

Die Lizenzvereinbarung mit dem County Burlington enthält eine vertraglich vereinbarte Mindesteinnahme für den Betrieb der Anlagen. Diese setzt sich aus einem Mindestpreis sowie einer garantierten Mindestabnahmemenge des Wassers zusammen. Schon heute ist vertraglich festgelegt, dass sich die Mindestabnahmemenge an Wasser ab dem Jahr 2017 erhöhen wird. Ein steigender Wasserverbrauch und/oder steigende Wasserpreise würden Erlöse noch über diesen garantierten Mindesteinnahmen bedeuten.

Betreiber

Betreiber der Anlagen ist die Firma Summit Energy aus San Diego. Diese ist seit mehr als 30 Jahren im Bereich Wasserversorgung tätig und trägt das vollständige operative Risiko.

Due Diligence

Der Due Diligence Prozess wurde Mitte November abgeschlossen. Die Anlagen erfüllen alle Investitionskriterien des Fonds. Eine Überprüfung vor Ort durch Signina Capital AG gemeinsam mit Wirtschaftsprüfern, Juristen und Ingenieuren hat ebenfalls im November stattgefunden und ist zu einem positiven Ergebnis gelangt.

Der Vergleich mit den Wasserversorgungen der Kommunen Morristown, New Jersey sowie Raritan/Millstine, New Jersey hat ergeben, dass die Wasserversorgung von Burlington zu einem unterdurchschnittlichen Preis von der Fondsgesellschaft gekauft wird.

Die Wasseraufbereitungsanlagen in Burlington lassen für die Beteiligungsgesellschaft des Fonds Leonidas VII H_2O Einnahmen in Höhe von 11,7 % in Bezug auf das investierte Gesamtinvestitionsvolumen erwarten. Damit liegt die Prognose für Burlington ca. 1 % pro Jahr über den Erwartungen des Verkaufsprospektes. Und das obwohl die Kalkulation gemäß dem "code of conduct" von Price Waterhouse Coopers (PWC) sogar von jährlich sinkenden Einnahmen ausgeht (vgl. GuV). Eine auf Basis steigender Bevölkerungszahlen, steigender Wasserpreise sowie vertraglich vereinbarter Mindesteinnahmen besonders vorsichtige Annahme.





| Jahr | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Einnahmen in US \$ | 2.862.943 | 2.834.313 | 2.805.970 | 2.777.910 | 2.750.131 | 3.885.936* | 3.847.076 | 3.808.606 | 3.770.519 |
| Ausgaben in US \$ | | | | | | | | | |
| Wartung | 187.773 | 192.468 | 197.279 | 202.211 | 207.266 | 212.448 | 217.759 | 223.203 | 228.783 |
| Instandhaltungsrücklage | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 |
| Vertragswesen | 36.033 | 36.933 | 37.857 | 38.803 | 39.773 | 40.768 | 41.787 | 42.831 | 43.902 |
| Buchführung | 43.239 | 44.320 | 45.428 | 46.564 | 47.728 | 48.921 | 50.144 | 51.398 | 52.683 |
| Versicherung | 144.130 | 147.734 | 151.427 | 155.213 | 159.093 | 163.070 | 167.147 | 171.326 | 175.609 |
| Gesamte Ausgaben | 611.175 | 621.455 | 631.991 | 642.791 | 653.861 | 665.207 | 676.837 | 688.758 | 700.977 |
| Verfügbare Liquidität in US\$ | 2.251.767 | 2.212.859 | 2.173.979 | 2.135.120 | 2.096.271 | 3.220.728 | 3.170.239 | 3.119.847 | 3.069.542 |

| Jahr | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Einnahmen in US \$ | 3.732.814 | 3.695.486 | 3.658.531 | 3.621.946 | 3.585.726 | 3.549.869 | 3.514.371 | 3.479.227 | 3.444.435 |
| Ausgaben in US \$ | | | | | | | | | |
| Wartung | 234.503 | 240.366 | 246.375 | 252.534 | 258.847 | 265.319 | 271.952 | 278.750 | 285.719 |
| Instandhaltungsrücklage | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 |
| Vertragswesen | 45.000 | 46.125 | 47.278 | 48.460 | 49.671 | 50.913 | 52.186 | 53.491 | 54.828 |
| Buchführung | 54.000 | 55.350 | 56.733 | 58.152 | 59.606 | 61.096 | 62.623 | 64.189 | 65.793 |
| Versicherung | 179.999 | 184.499 | 189.112 | 193.839 | 198.685 | 203.653 | 208.744 | 213.962 | 219.312 |
| Gesamte Ausgaben | 713.502 | 726.339 | 739.498 | 752.985 | 766.810 | 780.980 | 795.505 | 810.392 | 825.652 |
| Verfügbare Liquidität in US\$ | 3.019.313 | 2.969.147 | 2.919.034 | 2.868.961 | 2.818.917 | 2.768.889 | 2.718.866 | 2.668.835 | 2.618.783 |

| Jahr | 2030 | 2031 | 2032 | Gesamt |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Einnahmen in US \$ | 3.409.990 | 3.375.890 | 3.342.131 | 71.753.822 |
| Ausgaben in US \$ | | | | |
| Wartung | 292.862 | 300.184 | 307.688 | 5.104.290 |
| Instandhaltungsrücklage | 200.000 | 200.000 | 200.000 | 4.200.000 |
| Vertragswesen | 56.199 | 57.604 | 59.044 | 979.484 |
| Buchführung | 67.438 | 69.124 | 70.852 | 1.175.381 |
| Versicherung | 224.794 | 230.414 | 236.175 | 3.917.938 |
| Gesamte Ausgaben | 841.293 | 857.326 | 873.759 | 15.377.093 |
| Verfügbare Liquidität in US\$ | 2.568.697 | 2.518.565 | 2.468.373 | 56.376.728 |

^{*}Vertraglich vereinbarte Erhöhung der Mindesteinnahmen ab 2017

Disclaimer

Diese Unterlage dient lediglich als Information. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der hier wiedergegebenen Angaben und Daten wird keine Haftung übernommen. Die Daten können keine Grundlage einer Investitionsentscheidung sein. Es handelt sich weder um ein Angebot noch um eine Einladung zur Angebotsstellung von Kauf oder Verkauf. Maßgeblich sind einzig und allein die rechtlich verbindlichen Angaben des Verkaufsprospektes.