

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

ÖKORENTA Infrastruktur 13E. Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß KAGB. Die Anlagestrategie besteht im Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, die über Sachwerte in Form von Infrastruktur für E-Mobilität verfügen, und/oder Beteiligungen an Unternehmen, die über Projektrechte zur Errichtung von Infrastruktur für E-Mobilität verfügen. Hierzu soll ein risikogemischtes Portfolio aufgebaut werden mit Investitionen in Ladeinfrastruktur für Elektromobilität (sogenannte High Power Charger bzw. Ultraschnellladesäulen), die mit erneuerbarer Energie betrieben werden. Das grundsätzlich durch Eigenmittel zu finanzierende geplante Beteiligungskapital beläuft sich auf 13 Mio. €, wobei eine Erhöhung auf bis zu 30 Mio. € zulässig ist. Das vorliegende Beteiligungsangebot setzt Fremdkapital in Höhe von 5,355 Mio.€ in Form einer Zwischenfinanzierung zum vorprospektlichen Erwerb zweier Ladeparks ein, die mit dem eingeworbenen Kommanditkapital zurückgeführt werden soll. Nach erfolgter Rückführung ist das Beteiligungsmodell als Eigenkapitalmodell konzipiert. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **ÖKORENTA Infrastruktur 13E geschlossene Investment GmbH & Co. KG** (Kornkamp 52, 26605 Aurich). KVG: **Auricher Werte GmbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg).

Unsere Meinung: ● Seit 2005 emittiert die 1999 gegründete ÖKORENTA eigene Fonds und verwaltet aktuell Eigenkapital von rund 9.600 Anlegern i. H. v. ca. 254 Mio. €. Zwölf bislang öffentlich angebotene Fonds investierten diese in rund 280 Energieparks vorwiegend in Deutschland mit dem Schwerpunkt Windenergie, so dass das erforderliche Know-how im Marktsegment Erneuerbare Energien vorhanden ist. Gemäß 'Performance-Bericht' der ÖKORENTA vom 30.10.2020 zum Stichtag 31.12.2019 entwickeln sich die emittierten Publikums-Zweitmarktfonds weiterhin stabil bzw. erfolgreich: Bei den Fonds **ÖKORENTA Neue Energien I–VII** erfolgten für das Geschäftsjahr 2019 durchgehend (wie im Vorjahr) Auszahlungen im zweistelligen Prozentbereich, von 11 % p. a. (**Fonds II**) bis zu 20 % p. a. (**Fonds IV**). Da die genannten ÖKORENTA-Fonds voraussichtlich weiterhin von relativ sicheren Einnahmen aus teilweise schon entschuldeten Windparks profitieren werden, wurde die langjährige Rentabilität damit unter Beweis gestellt,

auch wenn die seinerzeitigen Soll-Prognosen teilweise nicht erreicht werden. Die Fonds ab Nr. **VIII**, die ab 2015 als vollregulierte AIF unter dem KAGB aufgelegt wurden, leisten planmäßige Auszahlungen.

● Der AIF investiert in Schnellladeparks an verschiedenen Standorten in Deutschland, z. B. an Autobahnen, hochfrequentierten Bundesstraßen, in Gewerbegebieten oder Einzelhandelszentren. Das Angebot richtet sich darauf, dass Kunden ihr E-Auto damit schnell aufladen und gleichzeitig bspw. einkaufen können. Das zu investierende Kapital wird gemäß den Anlagebedingungen zu mindestens 60 % gemäß folgender Kriterien angelegt: ++ Die Unternehmen verfügen über Projektrechte, sonstige Rechtsverhältnisse und planerische und rechtliche Vorarbeiten, die eine Inbetriebnahme der noch zu errichtenden Ladeinfrastruktur innerhalb von 12 Monaten nach Erwerb der jeweiligen Beteiligung erlauben ++ Standorte der Schnell-Ladestationen sind in Deutschland gelegen ++ Je Standort sind

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

nach Aufnahme des Betriebes mindestens 6 Ladepunkte verfügbar ++ Die Einzelnennleistung der Ladepunkte beträgt jeweils mindestens 150 kW.

● Der Zielmarkt in Form des sich in Deutschland entwickelnden Marktes für Ladeinfrastruktur ist zweifellos ein Wachstumsmarkt, so dass wir die Rahmenbedingungen für die Erfolgsaussichten der Beteiligung als günstig einschätzen. Durch den Ende 2019 von der **Bundesregierung** beschlossenen 'Masterplan Ladeinfrastruktur' sind umfangreiche Förderprogramme in Gang gesetzt worden. Um den Bedarf in Deutschland zu bestimmen, hat das **Bundesverkehrsministerium (BMVI)** über die 'Nationale Leitstelle Ladeinfrastruktur' u. a. per Studien ermittelt, dass in Abhängigkeit vom prognostizierten Bestand an E-Fahrzeugen bis zum Jahr 2030 zwischen 5,4 und 8,7 Mio. private Ladepunkte am Wohnort verfügbar sein werden. Für den Arbeitsplatz ergibt sich ein Bedarf an etwa 2,5 bis 2,7 Mio. Ladepunkten. Je nach Entwicklung werden im Jahr 2030 zwischen mindestens 440.000 und 843.000 öffentlich zugängliche Ladepunkte benötigt. Die Anzahl der maßgeblichen Betreiber von öffentlicher Ladeinfrastruktur mit entsprechender Ladeleistung und zugleich auch die Anzahl der Ladepunkte sind aktuell überschaubar. Ladeleistungen jenseits der 150kW, also sog. High Power Charger (Ultraschnelllader), sind aktuell an rund 1.100 Ladepunkten verfügbar. Erkennbar ist zudem, dass der Wettbewerb um aussichtsreiche und frequentierte Standorte und die dort verfügbare Netzleistung bereits begonnen hat.

● Der AIF hat zum Zeitpunkt der Prospektaufgabe die Objektgesellschaften **Citywatt Ladepark Kamen GmbH & Co. KG** und **Citywatt Ladepark Koblenz GmbH & Co. KG** zu jeweils 2,6775 Mio. € erworben, die an den Standorten Kamen und Koblenz je einen Schnell-Ladepark für Elektromobilität mit jeweils 10 Ladepunkten errichten werden. Auf Basis der Prognosekalkulation sind damit 40 % der zu erwerbenden Vermögensgegenstände angekauft, so dass die Blind-Pool-Risiken signifikant reduziert sind. Die Inbetriebnahme dieser beiden Ladeparks ist nach Angaben von ÖKORENTA plangemäß erfolgt und diese erhalten die volle staatliche Förderung. Beide öffentliche Schnellladestationen befinden sich an hochfrequentierten Standorten, an der B9, die Koblenz mit dem Umland verbindet, sowie in der Nähe des Kamener Kreuzes. Mittlerweile hat die Fondsgesellschaft zwei weitere Ladeparks mit Standorten in Freising (bei München) und Münster erworben und hat somit bereits ca. 80 % der zu erwerbenden Vermögensgegenstände angekauft. Auch diese Standorte sind bereits errichtet, in Betrieb und erhalten Fördermittel. Diese zusätzlichen Fördermittel (in Höhe von je 307.145 €)

wurden kalkulatorisch nicht berücksichtigt und stärken die Liquiditätssituation des Fonds zusätzlich. Der Systemdienstleister **Citywatt GmbH**, der in Deutschland 140 Ladeorte im Bestand mit über 1.000 Ladepunkten verwaltet, übernimmt die kaufmännische und technische Betriebsführung des Ladeparks. Hierunter fällt bspw. die Bereitstellung der Betriebssoftware, All-Risk-Versicherung, Lastmanagement zur Ladeoptimierung, Kundenabrechnung, Vermarktung (Website – App – **Google Maps**), Service und Wartung, Einkaufs- und Ladepreismanagement (unter Mitspracherecht der ÖKORENTA). Mit dem Hersteller der Ladesäulen ist eine Garantiezeit von fünf Jahren vereinbart.

● Der Aufwand für den Erwerb der Vermögensgegenstände inkl. Liquiditätsreserve beträgt ca. 93 % der Beteiligungssumme ohne Agio, so dass eine relativ schlanke Kostenstruktur vorliegt.

● Im "Standardmodell" wird bis zum Jahr 2031 ein Gesamtrückfluss von 171 % bezogen auf die Beteiligungssumme (exkl. Agio) vor Steuern prognostiziert, wobei erste Auszahlungen ab dem Jahr 2023 erfolgen sollen, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind. Die Prognose basiert auf Annahmen für ein Portfolio bestehend aus 5 Ladeparks mit jeweils 10 Ladepunkten: ++ Auf Ebene der Ladeparks wird von 1,7 Ladevorgängen je Ladepunkt und Tag in 2021 mit einer Abgabemenge von jeweils 38 kWh kalkuliert. Diese Annahmen steigern sich sukzessiv auf täglich 10,25 Ladevorgänge je Ladepunkt und jeweils 53,5 kWh Abgabemenge in 2031 ++ Es wird mit einer technischen Verfügbarkeit von 97 % und bis 2022 wird mit einem Abgabepreis von 0,57 Ct/kWh kalkuliert, anschließend erfolgt eine Steigerung um 1,5 % ++ Es wird von einer Verwertung der Vermögensgegenstände Ende 2031 ausgegangen und ein Nettoverkaufserlös von 14,55 Mio. € unterstellt ++ In der Prognoserechnung sind zudem für den Rückbau der Ladeparks zum Pachtende Kosten eingeplant. Die KVG ist durch eine erfolgsabhängige Vergütung ab einer relativ hohen Hurdle Rate von 8 % p. a. besonders incentiviert, die Prognose zu erreichen bzw. zu übertreffen.

'k-mi'-Fazit: ÖKORENTA bietet als erfahrener Sachwert-Anbieter eine attraktive Direkt-Investition in den Zukunfts-Infrastrukturmarkt Elektromobilität, wobei insbesondere die Standorte von Ladestationen limitiert sind. Die sich naturgemäß durch das neue Betriebskonzept ergebende Unsicherheit bei der Prognose werden u. a. durch das reduzierte Blind-Pool-Risiko sowie den Verzicht auf langfristiges Fremdkapital wettgemacht, so dass eine Beteiligung zur Beimischung geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)