

DEXTRO INVESTMENT-CHECK

Crowdfunding (Vermögensanlage)

Energieeffizienz (D)

BHKW Deutschland 6 (I 2026/4,75 %)

Emissionsname (Tranche)

Luana Capital New Energy Concepts GmbH

Initiatorin

ÜBERSICHT (PROJEKTBESCHREIBUNG)

Das Emissionshaus Luana Capital New Energy Concepts GmbH bietet den Anlegern eine Investition in ein Portfolio aus verschiedenen Blockheizkraftwerken (BHKW) als Energieerzeugungsanlagen an bundesweit verteilten Standorten an. Die Beteiligungsgesellschaft plant in der Periode bis 2022 sukzessive ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Die Gesellschaft wird über die Mindestlaufzeit der Vermögensanlage hinaus die Anlagen operativ betreiben und die erzeugte Energie an die jeweiligen Endkunden veräußern. Besonders hervorzuheben ist die im Rahmen des Portfolio-Konzeptes angestrebte Diversifizierung in Anlagen verschiedener Leistungsklassen, Standorte in Deutschland und Endkundenarten (Wohnwirtschaft und Betreiber von Seniorenwohnanlagen). Die jeweiligen Anlageobjekte können im Rahmen der Anlagestrategie der Emittentin konzeptionell durch Bankdarlehen teilfinanziert werden.

Investoren der geprüften Vermögensanlage „BHKW Deutschland 6 I_4,75 %“ gewähren der Emittentin Fremdkapital in Form eines nachrangigen Darlehens. Der Investor hat Anspruch auf eine laufende Verzinsung (4,75 % p.a. / Auszahlung halbjährlich) sowie auf Rückzahlung des Darlehensbetrages am Ende der Laufzeit (31.12.2026 / rd. 6 Jahre Kapitalbindung). Als Fremdkapitalgeber stehen dem Anleger keine Gesellschafter-, Mitwirkungs- oder besondere Kontrollrechte bei der Emittentin zu.

Eckdaten

ECKDATEN EMISSION		INVESTITIONSKONZEPT	
Art der Beteiligung	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt	Sub-Assetklasse	Energieeffizienz
Fundingziel/Emissionskapital	2.500.000 Euro	Segment	KWK-Anlagen (>80 %)
Fundingschwelle / -zeitraum	100.000 Euro / Max. 05/2021	Strategie	Portfolioaufbau & operativer Betrieb
Gesamtkapital	2.500.000 Euro (Emission)	Blind-Pool	Ja
Fremdkapital (Bankdarlehen)	0,0 % (31.12.2021)	Diversifikation (Portfolio)	Ja / Portfolio-Strategie
Steuerkonstruktion	§ 20 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen)	(Standorte)	8 BHKW-Anlagen geplant
Treuhänder	Nein	(Endkundenarten)	Bundesweit
		Projektende (Prognose)	Wohnanlagen & Seniorenwohnanlagen
			Mind. 2035 / >15 Jahre

ECKDATEN INVESTOR (TRANCHE I)		BETRIEBSKONZEPT	
Beteiligungswährung	Euro	Vergütung nach KWK-Gesetz	Ja (BHKW)
Darlehensbetrag (Minimum)	100 Euro	Wartung/Assetmanagement	Verträge / Inhouse
Stückelung	50 Euro	Erwartete Portfoliorendite	>10 % p.a. (Brutto)
Laufzeit	Bis 31.12.2026	Risiken (Portfolio)	Marktwerte, Ertrags- & Kostenrisiko, Bonität
Rückzahlungsfenster	14 Bankarbeitstage	Währungsrisiko	Nein
Kündigung durch Anleger	Nein	Fremdkapitalrisiko	Ja (Zins & Tilgung)
Auszahlungstermin (Zinsen)	Halbjährlich	Verwässerungsrisiko	Ja, aktuell gering
Kumulierter Rückfluss	130,88 % (6,50 Jahre Laufzeit)	Politische Risiken	Ja, aktuell gering
Jährliche Verzinsung	4,75 % p.a.		

FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger mittelbar an der Umsetzung der Energiewende in Deutschland. Der Erfolg des Investments ist abhängig von der allgemeinen Marktentwicklung und der Kompetenz der Luana Unternehmensgruppe die beabsichtigte Investitionsstrategie auf Ebene der Emittentin erfolgreich umzusetzen. Erste Investitionen sollen bereits nach Erreichen der sehr geringen Fundingschwelle (100.000 Euro) in Q3/2020 realisiert werden (aktuell ein Projekt in der Due Diligence). Ausgehend von der Entwicklung, der prognostizierten Steigerung der relevanten Märkte und der Laufzeit kann - trotz technologischer und politischer Risiken - mindestens mit konstant bleibender Nachfrage im Zeitraum dieser Vermögensanlage gerechnet werden. Die Refinanzierung (fristenkongruente Anschlussmission oder Bankdarlehen) oder Veräußerung des Portfolios und Rückzahlung des Anlegerkapitals sind nach einer mittelfristigen Betriebsphase in dem Jahr 2026 geplant. Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen beeinflusst die Liquiditätslage der Gesellschaft während der Betriebsphase (operatives Ergebnis 2021 bis 2026) und in der Desinvestitionsphase (fristenkongruente Tilgung am Laufzeitende 31.12.2026).

Neben operativen Risiken beeinflusst die Entwicklung der Strompreise die Liquiditätslage der Gesellschaft signifikant. An einem höheren operativen Ergebnis der Gesellschaft werden die Anleger nicht partizipieren. Die risikoadjustierte Rendite ist trotz spezifischer Risiken der Sub-Assetklasse bzw. dem Segment KWK-Anlagen als angemessen zu bewerten, v.a. unter Berücksichtigung der Laufzeit, der Portfoliostrategie (Diversifikation der Assets und Standorte bzw. Endkunden) und des positiven Track-Records der bisherigen Investitionsangebote der Luana Unternehmensgruppe. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin nach Ansicht der DEXTRO Group plausibel.



DEXTRO INVESTMENT-CHECK

Crowdfunding (Vermögensanlage)

Energieeffizienz (D)

INVESTITIONSPHASE

Die geprüfte Vermögensanlage ist ein weiteres Investitionsangebot des Emissionshauses in dem Segment Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)-Anlagen. Emittentin und Darlehensnehmerin dieser Vermögensanlage ist die LCF Blockheizkraftwerke Deutschland 6 GmbH. Die Investition der Anleger erfolgt in Form eines unbesicherten Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre an die Emittentin. Es existieren drei Tranchen, die sich in der Laufzeit (max. 6,5/8,5/10,5 Jahre) und der jährlichen Verzinsung (4,75%/5,00%/5,25%) unterscheiden. Das Maximalvolumen dieser Vermögensanlage beträgt 2,50 Mio. Euro. Für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag wird ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für die Emittentin einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Darlehen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern bedient.

Die Anlagestrategie sieht den Erwerb, die Finanzierung und den Betrieb von BHKW- Anlagen und der dazugehörigen technischen Komponenten sowie die Verwertung, Vermarktung und Veräußerung der damit erzeugten elektrischen und thermischen Energie vor. Neben BHKW können auch Wärmepumpen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Kälteanlagen, Stromspeicher und/oder Brennstoffzellen und dezentral installierte Windenergieanlagen zur ökologischen Energieversorgung eingesetzt werden. Aktuell hat die Realisierung der Projekte noch nicht begonnen. Es ist geplant an verschiedenen Standorten in Deutschland Energieerzeugungsanlagen in dem Zeitraum bis 2022 zu installieren und langfristig zu betreiben.

Die Expertise der Initiatorin in der Sub-Assetklasse (Segment Blockheizkraftwerke) bewertet DEXTRO als angemessen, um die Portfoliostrategie langfristig im Interesse der Fremdkapitalgeber (Anleger und ggfls. Bankdarlehen) zu realisieren. Die geplante Diversifizierung (verschiedene Projekte, Standorte und Gebäudetypen/Endkunden) ist als sicherheitserhöhend zu beurteilen. Die Diversifikation ist abhängig von der Fundinghöhe (bis zu 2,5 Mio. Euro) und der Höhe der Bankdarlehen.

Der Investitions- und Finanzierungsplan basiert auf Prognosen der Anbieterin. Die Projektauswahl unterliegt festgelegten Investitionskriterien. Bei der Identifizierung und Realisierung von Projekten erhält das Management externe Unterstützung von verschiedenen Unternehmen. Die Rentabilitätserwartung der Anbieterin kann als ausreichend konservativ bewertet werden. Die Marktprognose für das Segment BHKW in Deutschland ist positiv. Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Aufbau des Portfolios. Detaillierte Informationen über die vorgesehenen Portfolioinvestitionen liegen nicht vor.

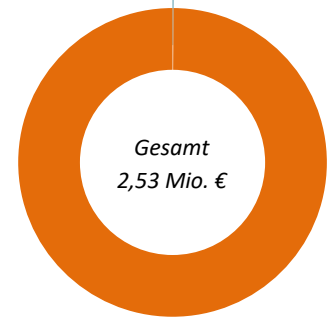
BETRIEBSPHASE & DESINVESTITION (LAUFZEITENDE)

Die Verzinsung der Anlegergelder soll auf Ebene der Emittentin aus den Erträgen der Anlagegegenstände erfolgen. Die Laufzeit dieser Vermögensanlage beträgt rd. sechs Jahre bis zum 31.12.2026, Tranche II endet 2028 und Tranche III am 31.12.2030. Für die Laufzeit der Vermögensanlage ist die Zinshöhe vertraglich vereinbart und beträgt 4,75 % p.a. der Investitionssumme (Anlagebetrag). Der fest vereinbarte Zins (Zahlung halbjährlich nachschüssig) für Investoren ist unabhängig von der tatsächlichen Ertragslage des Portfolios der Gesellschaft. Die Lieferverträge an Endkunden sollen auf Portfolioebene langfristig (mind. 10 Jahre) realisiert werden. Die Luana Unternehmensgruppe verwaltet als kaufmännischer Manager sämtliche Anlageobjekte der vorliegenden Vermögensanlage für die Gesellschaft.

Dieser Analyse wurde ein Prognosezeitraum über das Ende der Laufzeit dieser Vermögensanlage hinaus zu Grunde gelegt, welcher der sehr langfristigen Betriebsphase der Gesellschaft bis mindestens 2031 Rechnung trägt. Gemäß dem Konzept wird die Emittentin als operativ tätiges Unternehmen eingestuft. Die Mehrheit des Stromertrages und der gesamte Wärmeertrag sollen an die mittel- bis langfristig vertraglich angebotenen Endkunden veräußert werden. Hierbei kalkuliert die Anbieterin für das BHKW-Portfolio konservativ (Betriebsstunden p.a., durchschnittliche Strom- und Wärmepreise). Die prognostizierten Preise liegen auf dem Marktniveau (gemessen an entsprechenden Abnehmergruppen). Zusätzlich kalkuliert die Anbieterin mit Vorteilen gem. Energiesteuergesetz und Zuschlägen gem. Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWK-G). Für den Anteil der elektrischen Energie, die nicht von den Endkunden abgenommen wird, ist die Veräußerung zum jeweils aktuellen Börsenpreis vorgesehen. Alle Anlagen werden mit Erdgas betrieben. Der Preis für die thermische Energie wird vertraglich an den Erdgaspreis gekoppelt, Preiserhöhungen werden somit auf den Endkunden umgelegt. Wesentliche laufende Kosten resultieren aus dem Gaseinkauf, der EEG-Umlage und der Wartung. Die laufenden operativen Kosten sind ausreichend konservativ kalkuliert, v die administrativen Kosten der Gesellschaft können als sehr niedrig bewertet werden.

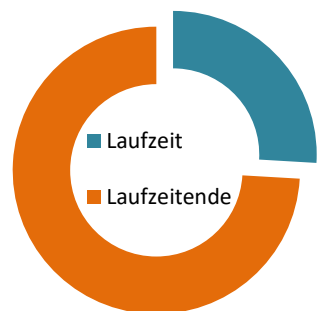
Aufgrund der angestrebten diversifizierten Portfoliostruktur besteht eine Risikostreuung; sog. Klumpen-Risiken auf der Ertragsseite können effektiv minimiert werden. Da die Verträge im Einnahmen-Pool mittel- bis sehr langfristig und diversifiziert abgeschlossen werden sollen, sind die Zahlungen - vor allem unter Berücksichtigung der Bonität der Endkundentypen - als relativ sicher anzusehen. Erzielte Mehrerlöse müssen während der Laufzeit nicht thesauriert werden um die Tilgung am Ende der Laufzeit zu gewährleisten, sondern können in der Periode 2022 bis 2025 für Reinvestitionen

Finanzierungsstruktur (Mittelherkunft)



Eigenkapital (Emittentin)	0,03 Mio. €	0,99 %
Investitionskapital Anleger (Nachrangdarlehen)	2,50 Mio. €	99,01 %
Fremdkapital (Bankdarlehen)	0,00 Mio. €	0,00 %

Kumulierte Auszahlungen (in % der Gesamtauszahlung)



Laufzeit
(6,50 Jahre Laufzeit / 4,75 % p.a.)
30,88 %

Desinvestition
(Laufzeitende 31.12.2026)
100,00 %

Gesamtauszahlung:
130,88 %

DEXTRO INVESTMENT-CHECK

Crowdinvesting (Vermögensanlage)

Energieeffizienz (D)

in weitere Anlageobjekte verwendet werden. Die Prognose sieht auf Ebene der Emittentin bisher keine Reinvestitionen vor. Insgesamt lassen sich die getroffenen Annahmen zur Betriebsphase als plausibel bewerten.

EXTERNE EINFLÜSSE

Die Profitabilität der Emittentin ist abhängig von der Ertrags- und Kostenentwicklung des KWK-Anlagenportfolios. Die Volatilität ist erhöht, aber deutlich geringer als in anderen Sub-Assetklassen bzw. Segmenten wie bspw. Windenergieanlagen im Binnenland. Bei einem Rückgang der Strompreise, würden die Einnahmen zurückgehen, was geringere Gewinne bzw. einen geringeren Portfoliowert bedeuten würde. Die vorstehend beschriebenen Effekte können das angestrebte Ergebnis der Emittentin und die Rückflüsse an die Anleger signifikant negativ belasten. Ebenfalls existieren erhöhte Abhängigkeiten vom Marktzugang und Dienstleistungen zahlreicher Tochtergesellschaften der Luana Unternehmensgruppe, insbesondere in der initialen Portfolioaufbauphase bis 2022.

RENDITE & RISIKEN



SWOT PROFIL

STÄRKEN

- Diversifiziertes Portfoliokonzept (Anlagen, Standorte & Endkunden)
- Attraktiver Nischenmarkt mit Förderung nach KWK-Gesetz
- Erfahrung des Managements in der Sub-Assetklasse
- Verkauf an Endkunden (Marktvergütung)
- Bewährte Technologie & konservative Kalkulation

CHANCEN

- Zielportfolio (Allokation und Diversifikation) sowie auf Objektebene eine effektive Diversifikation der Standorte und Endmieter der Immobilien
- Mehrerlösbeteiligung der Emittentin und Unternehmensgruppe schafft Interessenkongruenz

SCHWÄCHEN

- Blind-Pool Risiko
- Portfolioaufbau-Risiken (Fundinghöhe, Allokation, Laufzeiten und Diversifikation)
- Kein Erlössteigerungspotenzial für Anleger

RISIKEN

- Investitions-, Veräußerungs- und Fristenkongruenzrisiken
- Operatives Ergebnis während der Laufzeit
- Negative Veränderung des Marktes und/oder auf Objektebene
- Zinszahlungs-, Fremdkapital sowie Verwässerungsrisiken
- Sonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken

QUALITATIVE FAKTOREN

Konzeptionelle Rahmenbedingungen

Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte der Vermögensanlage ist gegeben.
Richtigkeit	Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
Schlüssigkeit	Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
Angemessenheit	Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen der Vermögensanlage erscheinen realistisch.

Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.

Interessenkonflikte

Es bestehen zahlreiche Verbindungen zwischen beteiligten Gesellschaften und Personen, welche geschäftsführende Positionen einnehmen. Es bestehen zum Zeitpunkt der Emission personelle, rechtliche und wirtschaftliche Verflechtungen.

Schlüsselpersonenrisiko

Kontakte und Know-how der geschäftsführenden Personen sind wesentlich für den Erfolg des Vorhabens. Das Ausscheiden dieser Personen aus dem Unternehmen sowie Fehlentscheidungen können den wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmung gefährden. Das Unternehmen verfügt u. E. nach über ausreichende personelle Ressourcen, um das Risiko erheblich zu reduzieren.

Track-Record / Erfahrung der Emittentin und relevanter Vertragspartner

Seit der Gründung im Jahr 2008 ist das Unternehmen in der Assetklasse Erneuerbare Energien und Energieeffizienz tätig. Die Luana Unternehmensgruppe mit Sitz in Hamburg hat sich seit 2012 auf die Sub-Assetklasse Energieeffizienz spezialisiert. Die Erfahrung der Anbieterin für Investitionen in dem Segment KWK-Anlagen kann insgesamt bestätigt werden. Der Marktzugang und die Kompetenz der Unternehmensgruppe sind als angemessen zu bewerten.

Das Management der Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften. Seit 2011 konzipierte die Unternehmensgruppe zahlreiche Investmentangebote für deutsche Privatanleger (Anlegerkapital >30 Mio. Euro; über 1.400 Anleger). Die Auszahlungen der bisherigen Investitionsangebote an die Anleger erfolgten kontinuierlich, jedoch teilweise unter dem prospektierten Niveau. Exit-Erfahrungen der Anbieterin liegen durch die planmäßige Auflösung von verschiedenen Beteiligungsangeboten bereits vor.

Die Erfahrung des Managements in der Assetklasse bewertet DEXTRO aufgrund des überwiegend positiven Verlaufs der bisherigen Beteiligungen im Bereich BHKW als angemessen, die Portfoliostrategie langfristig im Interesse der Investoren dieser Vermögensanlage als Fremdkapitalgeber der Emittentin zu realisieren. Die Bonität der Unternehmensgruppe bzw. weiterer relevanter Vertragspartner der Emittentin wurden im Rahmen dieser Analysen nicht geprüft.

Haftungsausschluss

In der vorliegenden Analyse DEXTRO Investment-Check werden die Angaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser Analyse DEXTRO Investment-Check dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds, Vermögensanlagen und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Anlagesumme, im Einzelfall (z.B. im Fall der Fremdfinanzierung der Vermögensanlage durch einen Anleger) sind auch Verluste über die Anlagesumme hinaus möglich (Maximalrisiko). Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken der analysierten Vermögensanlage enthält das Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz. Die Bewertung des hier behandelten Anlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).

Sofern für diese Analyse DEXTRO Investment-Check externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser Analyse DEXTRO Investment-Check genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser Analyse DEXTRO Investment-Check in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Investment-Check werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Juli 2020



Technologie und Innovationszentrum
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0

Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: www.dextroratings.de

Internet: www.dextrogroup.de

E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt

Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt

Geschäftsführer: Michael Bogosyan