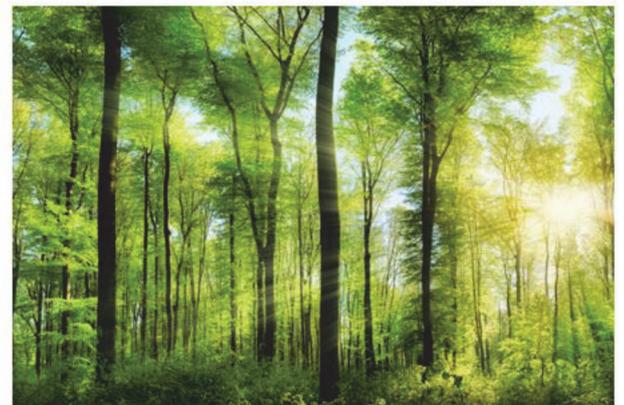


BUSINESSPLAN



Erwerb und Verpachtung
eines Produktionsstandortes
zur Herstellung von Holzpellets
in ENplus - Qualität



Darlehenshöhe: 500.000 EUR
Laufzeit: 10 Jahre
Basiszins: 5,4% p.a.
Bonuszins: Bis zu 0,4% p.a.



Emittentin:
Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG
Baumwall 3
20159 Hamburg



INHALT

1. VORHABENS BESCHREIBUNG	3
1.1 EXECUTIVE SUMMARY	3
1.2 PROJEKT BESCHREIBUNG	5
1.3 TEAM, BETREIBER GESELLSCHAFT	8
1.4 MARKT UND WETTBEWERB	9
1.5 FINANZPLANUNG	11
1.6 SWOT-ANALYSE UND RISIKOHINWEISE	12

Vertraulichkeit

Alle Angaben in diesem Dokument sind streng vertraulich und dürfen nur mit vorheriger Genehmigung der Solarenergie Ulm GmbH & Co.KG weitergegeben oder veröffentlicht werden.

Verantwortlichkeitserklärung

Die Solarenergie Ulm GmbH & Co.KG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Business-Plans und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Business-Plan richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

.1 Vorhabenbeschreibung

.2 Executive Summary

Die Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG („Solarenergie Ulm“) ist seit 2011 im Bereich der Solarenergie tätig. Nachdem die Gestattungsrechte zum Betrieb einer im Jahr 2011 errichteten 530 kWp-PV-Anlage in Süddeutschland an den dortigen Grundstückseigentümer übertragen worden sind, positioniert sich die Gesellschaft im Zuge der beabsichtigten Neuinvestitionen breiter diversifiziert im Bereich der erneuerbaren Energien. Vorgesehen sind zukünftig Investitionen in den Bereichen Sonnenenergie und Bioenergie.

Erster Ausdruck der neuen Geschäftsstrategie ist die diesjährige Investition der Solarenergie Ulm in eine Produktionslinie für die Herstellung und Absackung von Brennstoff-Holzpellets in einem Pelletwerk in Sachsenburg, Österreich. Als unmittelbare Folgeinvestition wird die Solarenergie Ulm nunmehr das gesamte Pelletwerk übernehmen.



Die Leistung des Pelletwerkes wird nach den aktuell geplanten Umbau- und Erweiterungsarbeiten etwa 30.000 Jahrestonnen betragen. Erworben werden Hallen, Grund und Boden sowie Maschinen und Anlagen. Der Erwerb des Pelletwerkes wird über ein Crowd-Funding finanziert und erfolgt lastenfrei, so dass das entsprechend begebene partiarische Darlehen durch Grundpfandrechte abgesichert ist.

Das gesamte Pelletwerk wird mit einem 10 Jahresvertrag an die PELLEX Bioenergie AG, Hamburg, verpachtet und abschließend an diese veräußert. Der Preis und die Nachfrage für hochwertige Holzpellets zeichnen sich an diesem besonderen Standort, nahe der italienischen Grenze durch Stabilität und ein nachhaltiges Nachfragewachstum aus.

Die Solarenergie Ulm erzielt Erlöse aus Vermietung und Verpachtung und trägt damit nicht das unmittelbare unternehmerische Risiko für den operativen Betrieb des Pelletwerkes.

Die erste Stufe der Erweiterungs- und Umbauarbeiten im Pelletwerk Sachsenburg wird im November 2017 abgeschlossen sein. Es wird für den weiteren Umbau keinen Produktionsstillstand geben, vielmehr erfolgen die Um- und Ausbaurbeiten fließend in die bevorstehende Heizsaison hinein.

Die Investition in ein Pelletwerk ist eine sachwertgesicherte, in diesem Fall sogar grundbuchlich besicherte Investition.



An diesem Projekt ist ein firmenübergreifendes Team, zusammengestellt von der Solarenergie Ulm und der PELLEX-Gruppe, beteiligt. Die Solarenergie Ulm als Investor und Verpächter der Liegenschaften und Produktionsanlagen sowie die PELLEX-Gruppe als zukünftige Pächterin, haben aus unterschiedlichen Perspektiven erkannt, dass die in 2016 eingeleiteten Veränderungen des Pelletmarktes sowohl für Investoren als auch für die Marktteilnehmer außerordentliche Chancen bieten.

Der Pelletmarkt ordnet sich europaweit neu. An dieser Neugestaltung möchte die PELLEX-Gruppe aktiv teilnehmen, während die Solarenergie Ulm diese Neuordnung als antizyklische Investitionsmöglichkeit einschätzt, die kurz- bis mittelfristig überproportionale Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Überdies unterstützen beide Partner den unumkehrbaren Prozess des Ausbaus von erneuerbaren Energie in Europa.

Investoren der Solarenergie Ulm GmbH & Co.KG erhalten folgende Vergütung

Die Laufzeit eines Investments in die partiarischen Nachrangdarlehen der Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG beträgt zehn Jahre und endet regulär zum 30.11.2027. Die Tilgung der Darlehen erfolgt regelmäßig während der Laufzeit. Der Investor erhält jedes Jahr 10% seines Investments zurückgezahlt.

Feste Verzinsung

Die ertragsunabhängige feste Verzinsung für dieses grundpfandrechtlich besicherte Investment beträgt 5,4% p.a. Die Zinsen werden jeweils nachschüssig zum 30.06. des Folgejahres ausgezahlt.

Bonuszins

Zusätzlich zu der festen Verzinsung hat der Investor die Möglichkeit auf eine Bonusverzinsung von bis zu 1,2% p.a. Der Bonuszins orientiert sich an der Entwicklung des Pelletpreises an den Endverbraucher in Österreich im Zeitraum Januar 2018 bis Dezember 2020, welcher monatlich vom Branchenverband propellets (www.propellets.at) veröffentlicht wird.

Der entsprechende Bonuszins wird wie folgt festgelegt:

Ø Pelletpreis in EUR/t	<230	230 - 234	235 - 239	240 - 249	≥ 250
Bonusverzinsung	0,0%	0,3%	0,6%	0,9%	1,2%
Gesamtverzinsung	5,4%	5,7%	6,0%	6,3%	6,6%

Early-Investor-Bonus

Investoren, die bis zum 30. November investieren, erhalten für die gesamte Laufzeit einen zusätzlichen Bonus in Höhe von 1,0% p. a. Somit erhöht sich für diese Investoren der Zinssatz für die gesamte Laufzeit auf mindestens 6,4% p. a., im bestmöglichen Fall sogar auf 7,6% p. a.



.3 Projektbeschreibung

Die Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG ist seit 2011 im Bereich der Solarenergie tätig. Im Zuge einer Anpassung des Geschäftsmodells an Veränderungen im gesetzlichen Umfeld der erneuerbaren Energien sowie der Veränderung entsprechender wirtschaftlicher Parameter positioniert sich die Gesellschaft zukünftig breiter diversifiziert im Bereich der erneuerbaren Energien. Vorgesehen sind Investitionen in den Bereichen Sonnenenergie und Bioenergie.

In diesem Rahmen wird die Gesellschaft technische Anlagen selbst betreiben, soweit die Erlöse durch gesetzliche Stromeinspeisevergütungen garantiert sind oder verpachten, soweit die Erlöse nicht gesetzlich garantiert sind, um auf diese Art und Weise nur begrenzte unternehmerische Risiken einzugehen.

Erster Ausdruck der neuen Geschäftsstrategie ist die diesjährige Investition der Solarenergie Ulm in eine Produktionslinie für die Herstellung und Absackung von Brennstoff-Holzpellets in einem Pelletwerk in Sachsenburg, Österreich. Als unmittelbare Folgeinvestition wird die Solarenergie Ulm nunmehr das gesamte Pelletwerk in Sachsenburg übernehmen.

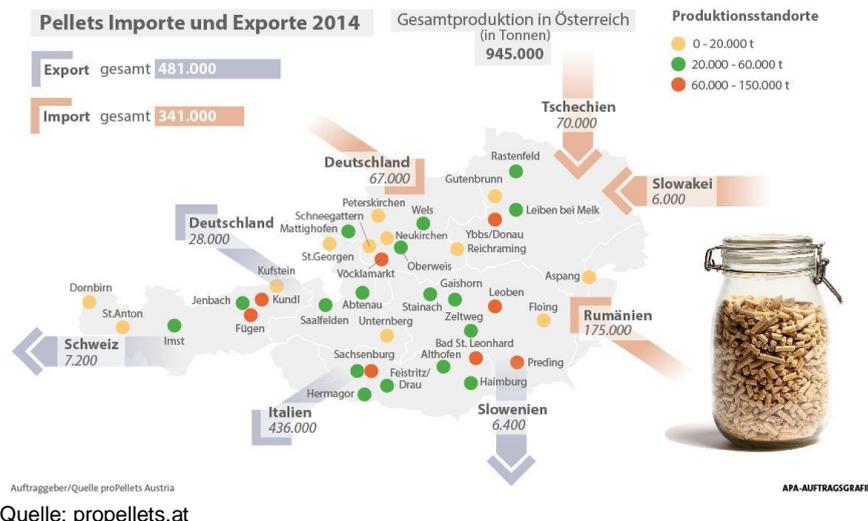
Holzpellets sind genormte, zylindrische Presslinge aus getrocknetem, naturbelassenem Restholz (Sägemehl, Hobelspäne etc.) mit einem Durchmesser von ca. 4 – 10 mm. Sie werden mit Zugabe von nichtchemischen Bindemitteln hergestellt und haben einen Heizwert von ca. 5 kWh/kg. Damit entspricht der Energiegehalt von zwei Kilogramm Holzpellets etwa dem von einem Liter Heizöl.

Das Pelletwerk in Sachsenburg ist in den Jahren 2002 und 2003 gebaut worden. Die Leistung des Pelletwerkes wird nach den aktuell geplanten Umbau- und Erweiterungsarbeiten etwa 30.000 Jahres-tonnen betragen. Erworben werden Hallen, Grund und Boden sowie Maschinen und Anlagen. Der Erwerb des Pelletwerkes wird durch ein Crowd-Funding finanziert und erfolgt lastenfrei, so dass das entsprechend begebene partiarische Darlehen durch Grundpfandrechte abgesichert ist.

Das Pelletwerk wird mit einem 10 Jahresvertrag an die PELLEX Bioenergie AG, Hamburg, verpachtet und abschließend plangemäß an diese veräußert.

Der Standort

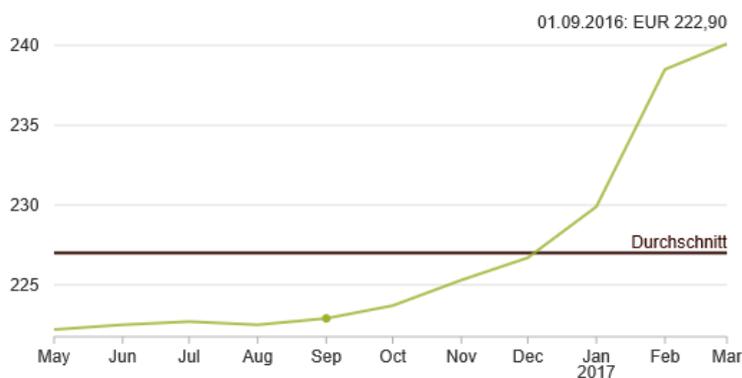
Sachsenburg liegt in Kärnten, einer der waldreichsten Gegenden Österreichs. Es herrschen also beste Voraussetzungen, für den dort hergestellten regenerativen Hochleistungs-Ökobrennstoff. Von Sachsenburg aus wird das regionale Umfeld mit Premium-Pellets beliefert und der Export nach Italien, dem homogensten Pelletmarkt in Europa, organisiert.



Die Holzindustrie in Kärnten ist ein äußerst vielfältiger Wirtschaftsbereich, zu dem die Sägeindustrie, der Baubereich, die Möbelindustrie, die Holzwerkstoffindustrie sowie die Ski-Industrie gehören. Die Holzindustrie in Kärnten umfasst rund 160 Säge- und Holzverarbeitende Betriebe. Der Produktionswert der Holzwirtschaft in Kärnten beträgt knapp 1 Mrd. Euro. Darüber hinaus bieten mehr als 200 Zimmerei- beziehungsweise Holzbaubetriebe rund 1.500 Personen Arbeit in der Holzindustrie. Es steht mithin grundsätzlich eine gute Rohstoffbasis für die Produktion von Holzpellets zur Verfügung.

Heizen mit Pellets ist in Kärnten längst Normalität geworden. In der Sanierung wird die Umstellung auf Holzheizungen vom Land Kärnten mit bis zu 12.600 Euro gefördert (35% der Investitionskosten). Die regionale Absatzstruktur ist so aufnahmefähig, dass das Pelletwerk in Sachsenburg allein darüber ausgelastet werden kann.

Ungleich größer sind jedoch die zusätzlichen Möglichkeiten des Absatzes nach Italien, da Sachsenburg nahe der italienischen Grenze liegt. In Italien, wo Heizöl traditionell sehr hoch besteuert ist, haben sich Pellets schon lange als günstiger und umweltfreundlicher Brennstoff etabliert. Italien ist denn auch der größte Verbraucher in der EU.



Der Preis (siehe Graphik) und die Nachfrage für hochwertige Holzpellets zeichnen sich aus den vorgenannten Gründen an diesem besonderen Standort, nahe der italienischen Grenze durch Stabilität und ein nachhaltiges Nachfragewachstum aus.

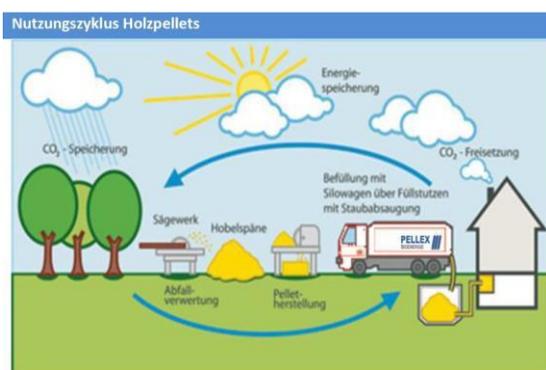
Die Ölpreisentwicklung hat hier kaum Einfluss. Die Nachfrage nach Pellets übersteigt die Produktionsmöglichkeiten bei weitem.

Quelle: pelletshome.com

Die Solarenergie Ulm erzielt Erlöse aus Vermietung und Verpachtung und trägt damit nicht das unmittelbare unternehmerische Risiko für den operativen Betrieb des Pelletwerkes. Darüber hinaus fallen im Verpachtungsmodell auch wesentliche Kosten in den Bereich des Pächters (Instandhaltung etc.), so dass für die Solarenergie Ulm ein übersichtliches und gut berechenbares Geschäftsmodell entsteht.

Die Investition in ein Pelletwerk ist eine sachwertgesicherte Investition. Dem investierten Betrag stehen mit Hallen, Grund und Boden sowie Anlagen und Maschinen Sachwerte gegenüber, also Sachen mit einem materiellen Wert, unabhängig von Geldwertschwankungen.

Herstellung von hochwertigen Holzpellets nach ENplus-Standard



Im Pelletwerk Sachsenburg werden qualitativ hochwertige und einblasfähige Holzpellets der Qualität ENplus (Presslinge aus naturbelassenem Holz oder naturbelassener Rinde) produziert. ENplus ist das Gütezeichen für Pellets für den Endverbrauchermarkt. Holzpellets werden aus Voll- oder Rest-Holz der Holzindustrie, vornehmlich Säge- oder Hobelspäne, hergestellt.

Ein wesentlicher Grund für das Heizen mit Holzpellets liegt im Preisvorteil gegenüber anderen Energieträgern. Ein weiterer ist das Heizen mit regenerativen Energien.

Beschreibung Pelletwerk Sachsenburg

Gutsbestand EZ 305, GB 73414 Obergottesfeld

Gst-Nr.	129/3	Bauflächen (Gebäude)	1.328 m ²
		Sonstige (Betriebsflächen)	1.987 m ²
	129/7	Bauflächen (Gebäude)	1.201 m ²
		Sonstige (Betriebsflächen)	2.244 m ²

Gebäude

1. Holzpelletsproduktionsanlage
 - a. Bebaute Fläche: 791 m² in ebener Bauweise in Beton- und Stahlkonstruktionsbauweise auf einer Stahlbetonbauweise
 - b. Baujahr: 2002
2. Lagerhalle für Holzpellets
 - a. Bebaute Fläche: 1.334 m² in ebener Bauweise in Stahlkonstruktionsbauweise
 - b. Baujahr: 2004



Beschreibung

Liegenschaft im westlichen Gewerbegebiet der Ortschaft Sachsenburg. Aufgeschlossen: Zufahrt vorhanden, Elektroversorgung durch KELAG, Wasserversorgung durch Anschluss an die Ortswasserleitung, Abwasserbeseitigung in der Ortskanalisation. In verkehrstechnischer und wirtschaftlicher Hinsicht sehr gute Lage.

Der Gesamtkomplex, mit Rohstoff-Schubböden, einer vollautomatischen Produktion, Silohallen und Befüllungsanlagen ist bereits modern ausgestattet und wird derzeit hinsichtlich der Produktionskapazität ausgebaut.



Sachverständigenbewertung

Sachverständigengutachten des vereidigten Sachverständigen, Komm.-Rat Mag. Dr. Raimund Neuwirther, vom 03.08.2017; Verkehrswert der Liegenschaften: EUR 800.000.

.4 Team und Betreibergesellschaft

Die Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG ist eine Zweckgesellschaft für Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien. Das Pelletwerk wird an die PELLEX Bioenergie AG verpachtet und durch deren österreichische Tochtergesellschaft, die PELLEX Green Power GmbH, betrieben.

An diesem Projekt ist unmittelbar das folgende Team beteiligt:



Dr. Stefan Laternser

Geschäftsführer der Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG

Zu den beruflichen Stationen von Stefan Laternser gehörten die Leitung des Researchs bei der VP Bank in Vaduz, die Leitung des Portfolio Managements bei der UBS Bank in Zürich sowie der Vorsitz der Geschäftsleitung der Centrum Bank, Vaduz. Stefan Laternser ist mithin ein exzellenter Analytiker und Spezialist bei dem Erkennen von besonderen Investmentchancen.



Frank Hasdorf

Projektleiter der Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG

Frank Hasdorf ist seit 1998 für die BSL-Gruppe tätig. Er leitet den IT-Bereich und jeweils verschiedene Projekte, die im weitesten Sinne internetbasiert umgesetzt werden. Dabei verbindet der Allrounder seine Aufgeschlossenheit für neue Herausforderungen mit seinen besonderen IT-Fähigkeiten und treibt die verschiedenen, von ihm geleiteten Projekte mit einer unnachahmlichen Beharrlichkeit voran.



Markus Pirker

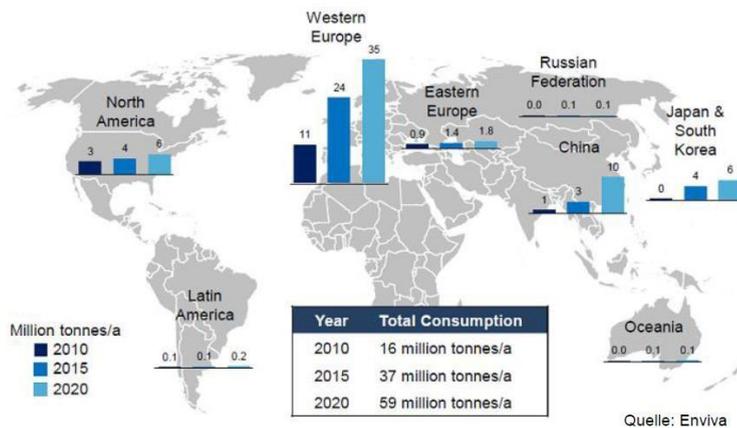
Werksleiter des Pelletswerkes Sachsenburg der PELLEX-Gruppe

Seit 2010 ist Markus Pirker für die PELLEX-Gruppe in Kärnten tätig. Er wurde als operativer Werksleiter für den Standort Sachsenburg verpflichtet und ist in seinen jungen Jahren binnen kurzer Zeit zum Gesamtwerksleiter avanciert. Markus Pirker hat dem Standort seinen persönlichen Stempel aufgedrückt und setzt sich leidenschaftlich für die Erweiterung des Produktionsstandortes nahe der italienischen Grenze ein.

.5 Markt und Wettbewerb

Weltweit hat sich der Verbrauch von Holzpellets von 16 Mio. Tonnen im Jahr 2010 auf 37 Mio. Tonnen im Jahr 2015 erhöht. Die Europäische Union ist der weltweit größte Markt für Holzpellets. Inzwischen sind in ganz Europa über 400 Pelletwerke entstanden. Im Jahr 2016 wurden in Europa 21 Mio. Tonnen Holzpellets verbraucht. Die Marktentwicklung von Holzpellets ist insgesamt bisher positiv verlaufen, allerdings mit großen Unterschieden in den einzelnen europäischen Ländern. Während zum Beispiel Großanlagen (Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Fernheizwerke) in Skandinavien vorherrschen, finden sich Kleinanlagen im Einfamilienhausbereich vorwiegend in Deutschland und Österreich. In Italien hingegen dominieren Pelletseinzelöfen.

Verbrauch Holzpellets weltweit



Die „Der Markt für Holzpellets in Europa bis 2025“ von Global Agricultural Information Networks. Und auch auf absehbare Zeit werden die vorhandenen Produktionskapazitäten den Bedarf nicht ausgleichen können. In den kommenden Jahren wird der Import an Pellets in die EU somit weiter zunehmen.

Die importierte Menge von Pellets hat sich in den letzten sechs Jahren von 1,25 Mio. Tonnen auf 6 Mio. Tonnen fast vervierfacht, die Abhängigkeit von Importen variiert jedoch innerhalb der EU stark. Deutschland ist nach den USA und Kanada der drittgrößte Produzent von Pellets und Selbstversorger.

Im Gegensatz zu Deutschland oder auch Österreich sind Länder wie Großbritannien, Italien, Schweden und Dänemark jedoch stark auf Importe angewiesen. In Schweden beispielsweise ist die Produktion von Pellets rückläufig, der zusätzliche Bedarf wird daher vor allem durch Lieferungen aus dem Baltikum und Russland gedeckt.

So beziffert der Verband propellets Austria („PPA“) die Importlücke für Österreich auf rund 500.000 Tonnen in den kommenden Jahren, bei gleichbleibenden Exportmengen österreichischer Pelletproduzenten. Eine solche Entwicklung ist auch für Deutschland zu erwarten. Es gibt bereits seit langem Export- und Importströme in Deutschland und Österreich. So exportieren deutsche und österreichische Pelletproduzenten ihre Ware nach Italien. Deutsche Pelletthändler importieren umgekehrt günstige Holzpellets aus dem Baltikum per Schiff über die Ostsee. Dennoch wird in Deutschland und Österreich überwiegend die Ware immer noch regional verkauft. Denn die erzielbaren Marktpreise erlauben keine höheren Transportkosten. Dies ist auch ein gewisser Schutz der heimischen Produzenten vor Mitbewerbern aus dem Ausland.

Um als Produzent in Österreich oder Deutschland gegen die vergleichsweise günstig produzierten Importpellets zu bestehen, muss sich die eigene Produktion qualitativ abheben. Der Verbraucher reagiert äußerst qualitätssensibel. Gerade Holzpellets aus Osteuropa wiesen in den vergangenen Jahren massive qualitative Mängel auf, die zu Schäden an den Verbrennungsanlagen oder auch gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen können.

Durch den anhaltend niedrigen Eurokurs gegenüber dem Dollar, erzielen Hersteller in Ländern, die nicht in der Eurozone liegen, geringere Preise. Der Export in den Euroraum verliert dadurch an Attraktivität und führt derzeit zu einer Reduzierung des Angebots von Importpellets.

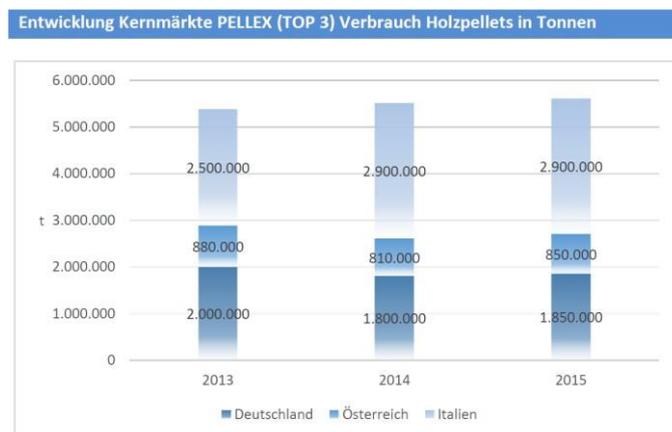
Etwa die Hälfte der Pellets wird zur Erzeugung von Ökostrom verwendet, die andere Hälfte als Brennstoff für die Wärmeerzeugung. Europaweit hat derweil die Einführung der europäischen Normung EN 14961 den Markt in qualitativer Hinsicht ausdifferenziert und europaweite Absatzchancen eröffnet.

Neuere Marktsegmente für Holzpellets (Industrie und Gewerbeunternehmen) heben sich seit Einführung der EU-Normungen deutlicher vom traditionellen Haushaltemarkt ab und auch das Thema der Mitverbrennung in bestehenden Kohlekraftwerken wird zunehmend gefördert.

Für das Jahr 2020 wird für Europa ein Verbrauch von 35 Mio. Tonnen Holzpellets prognostiziert, was einem Wachstum gegenüber 2015 von mehr 30% entspricht. Europa bleibt auch in Zukunft ein Wachstumsmarkt.

Marktsegmentierung – Kernmärkte der PELLEX

Die Kernmärkte von PELLEX sind Deutschland, Österreich und Italien. Vor allem die stetig steigenden Preise für fossile Brennstoffe und die Umweltverträglichkeit des Brennstoffs Holz sorgen dafür, dass der Markt für Pellets in Deutschland beständig wächst. So hat sich die Zunahme innerhalb von zehn Jahren im Schnitt von 5.000 auf rund 20.000 neue Pelletheizungen pro Jahr vervierfacht. Vorrangig in Ein- und Zweifamilienhäusern wird ein Großteil der Heizungen heute verbaut.



Gemäß dem Deutschen Pelletinstitut (DEPI) hat sich im Vorjahr die Anzahl der Pelletfeuerungen in Deutschland auf über 400.000 erhöht. Für das Jahr 2017 prognostiziert DEPI einen Anstieg auf 434.000 Pelletfeuerungen. Im Vorjahr wurden in Deutschland 2,1 Mio. Tonnen Holzpellets produziert und 1,85 Mio. Tonnen Pellets verbraucht.

Für 2017 geht DEPI von einer Produktionsmenge von 2,3 Mio. Tonnen und einem Verbrauch von 2,03 Mio. Tonnen Holzpellets.

Der aktuelle Entwurf für den Klimaschutzplan 2050 der deutschen Bundesregierung sieht ab 2030 ein vollständiges Verbot von Gas- und Ölheizungen bei Wohn-Neubauten vor.

In Österreich verbrauchte 2015 gemäß dem Branchenverband PPA jeder Österreicher im Durchschnitt rund 100 kg Pellets für Heizzwecke. Damit liegt Österreich im Pro-Kopf-Verbrauch hinter Schweden an zweiter Stelle gleichauf mit Dänemark.

Rund 120.000 Haushalte aber auch viele Gewerbebetriebe, öffentliche Gebäude und Wohnhausanlagen heizen mit Holzpellets.

Die Produktion von Holzpellets in Österreich hat gemäß PPA 2015 1,0 Mio. Tonnen und der Verbrauch 0,85 Mio. Tonnen betragen. Gegenüber dem Vorjahr ist der Verbrauch um 4,29% gestiegen.

Italien ist das Land mit dem größten Verbrauch von Holzpellets zur Wärmeerzeugung in Europa. In Italien werden überwiegend Pelleteinzelöfen eingesetzt und dafür wird hauptsächlich Sackware nachgefragt. Von 2006 bis 2014 hat sich der Pelletverbrauch in Italien fast verdreifacht. Bei einem konstanten Wachstum des italienischen Pelletmarktes wurden 2015 rund 2,9 Mio. Tonnen Pellets konsumiert, wovon rund 2,7 Mio. Tonnen importiert wurden. Nicht nur die steigende Anzahl an installierten Pelletheizungen, sondern auch der steigende Preis für Gas erhöhen die Nachfrage nach Holzpellets.

In Italien werden nicht einmal 12% des eigenen Pelletbedarfs produziert. Einer der Hauptexporteure von Pellets nach Italien ist Österreich. Italien ist ein lukrativer Export-Markt, weil hier überwiegend Sackware nachgefragt wird, die teurer verkauft werden kann als die lose Ware.

.6 Finanzplanung

Der Kapitalbedarf für die nächsten 14 Monate beträgt EUR 480.000. Es ist beabsichtigt, diesen mit einer länderübergreifende Crowd-Funding-Kampagne abzudecken. Eine etwa erforderliche Differenzdeckung erfolgt über Eigenkapital der Gesellschaft mittels des Einzuges von Forderungen, ein anteiliges Lieferantendarlehen und/oder Bankdarlehen.

Wenn das Investment aus irgendeinem Grunde nicht zustande käme, so hätte die Gesellschaft die Möglichkeit, sich an einem anderen Produktionsstandort für Holzpellets in Österreich zu engagieren. Sollte andererseits die Fundingschwelle nicht erreicht werden, so wird die Gesellschaft den Erwerb nicht durchführen und die bisher im Anlagevermögen befindlichen Aktiva weiterhin verpachten. Sollte die Fundingschwelle überschritten werden, aber das Fundingziel nicht erreicht werden, so wird die Gesellschaft die Differenzfinanzierung durch das Einziehen von Forderungen, Verkäuferdarlehen und oder eine Bankfinanzierung abdecken; - hierfür stehen freie Grundpfandrechte zur Verfügung.

Durch das vorherrschende Pacht-Geschäftsmodell entsteht eine übersichtliche, gut berechenbare Kostenstruktur. Auf diesem Wege werden unternehmerische Produktionsrisiken ausgeschlossen.

Die Erlös- und Liquiditätsplanung stellt sich dar wie folgt:

Umsatz- und Ergebnisplanung für das Crowd-Funding zur Übernahme des Pelletswerks Sachsenburg											
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Gesamt 2017 bis 2026
Umsatzerlöse	0 €	102.000 €	102.000 €	102.000 €	102.000 €	102.000 €	102.000 €	102.000 €	102.000 €	102.000 €	918.000 €
Haftungsvergütung phG	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	25.000 €
Versicherungen	0 €	2.101 €	2.164 €	2.229 €	2.296 €	2.365 €	2.436 €	2.509 €	2.584 €	2.662 €	21.346 €
Beiträge	135 €	135 €	135 €	135 €	135 €	135 €	135 €	135 €	135 €	135 €	1.350 €
Werbe-/Reisekosten	2.000 €	2.060 €	2.122 €	2.185 €	2.251 €	2.319 €	2.388 €	2.460 €	2.534 €	2.610 €	22.928 €
Reparatur/Instandhaltung	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Telefon + Bürobedarf	960 €	1.008 €	1.058 €	1.111 €	1.167 €	1.225 €	1.286 €	1.351 €	1.418 €	1.489 €	12.075 €
Rechts- und Beratungskosten	67.700 €	5.647 €	5.816 €	5.991 €	6.171 €	6.356 €	6.546 €	6.743 €	6.945 €	7.153 €	125.068 €
Sonstige Kosten	4.000 €	4.120 €	4.244 €	4.371 €	4.502 €	4.637 €	4.776 €	4.919 €	5.067 €	5.219 €	45.856 €
Abschreibungen	5.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	275.000 €
Fremdkapitalzinsen	5.333 €	32.000 €	28.800 €	25.600 €	22.400 €	19.200 €	16.000 €	12.800 €	9.600 €	6.400 €	178.133 €
Summe Fixkosten	87.628 €	79.571 €	76.839 €	74.123 €	71.422 €	68.737 €	66.068 €	63.417 €	60.783 €	58.168 €	706.756 €
Betriebsergebnis	-87.628 €	22.429 €	25.161 €	27.877 €	30.578 €	33.263 €	35.932 €	38.583 €	41.217 €	43.832 €	211.244 €

Liquiditätsplanung											
Stand-Crowd-Darlehen	500.000 €	500.000 €	450.000 €	400.000 €	350.000 €	300.000 €	250.000 €	200.000 €	150.000 €	100.000 €	
Investitionen	-500.000 €										
Betriebsergebnis	-87.628 €	22.429 €	25.161 €	27.877 €	30.578 €	33.263 €	35.932 €	38.583 €	41.217 €	43.832 €	
Abschreibungen	5.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	30.000 €	
Einzug von Forderungen	80.000 €										
Tilgungen Crowd Financing		-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	
Zins- und Tilgungsreserve für die Differenzfinanzierung		-2.243 €	-2.516 €	-2.788 €	-3.058 €	-3.326 €	-3.593 €	-3.858 €	-4.122 €	-4.383 €	
Liquiditätsüberschuss	-2.628 €	186 €	2.644 €	5.090 €	7.521 €	9.937 €	12.339 €	14.725 €	17.095 €	19.449 €	

Erläuterungen zu den Annahmen des Finanzplanes:

Versicherungen: Die Anlagenversicherungen erfolgen durch die Pächterin; die ausgewiesenen Versicherungsprämien betreffen die Kreditausfallversicherungen für die Pachtleistungen.

Reparaturen und Instandhaltungen: Die Reparaturen und Instandhaltungen obliegen der Pächterin.

Abschreibungen: Die Abschreibungen erfolgen über 10 Jahre in Höhe der Investition abzüglich des Andienungspreises an die Pächterin.

Fremdkapitalzinsen: Die Fremdkapitalzinsen betreffen die Crowd-Finanzierung. Diese sind hier mit einem Durchschnitt aus Basis- und Bonusverzinsung sowie Early-Bird-Bonus von 6,6% p.a. berechnet.

.7 SWOT-Analyse und projektspezifische Risikohinweise

SWOT-Analyse

Stärken (Strengths) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sachwertgesichertes Investment ➤ Regelmäßige, berechenbare Erträge ➤ Minimiertes operatives Risiko ➤ Erfahrene Vertragspartner ➤ Hohe Produktionsnachfrage am Produktionsstandort 	Schwächen (Weakness) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Abhängigkeit von einem Vertragspartner ➤ Eingeschränkte Renditesteigerungsmöglichkeiten
Chancen (Opportunities) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wirtschaftliche Partizipation an der Neuordnung des Pelletmarktes ➤ Ausbau der erneuerbaren Energien 	Gefahren (Threats) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Wirtschaftlicher Ausfall des Pächters ➤ Unvorhergesehene technische Mängel ➤ Verfall der Pelletpreise schwächt den Pächter

Projektspezifische Risikohinweise

Auf folgende Risiken weisen wir die Investoren bei einem Investment in partiarische Nachrangdarlehen der Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG hin.

Maximalrisiko

Die Investition in die Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG ist mit dem Risiko des Totalverlustes des einbezahlten Anlagebetrages und nicht auszuschüttender Zinszahlungen auf das einbezahlte Kapital verbunden.

Unvorhersehbare Risiken

Der Erfolg des Vorhabens ist von verschiedenen, in der Zukunft liegenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Parametern abhängig. Diese können sich während der Laufzeit verändern, ohne dass diese Änderungen zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokumentes vorhersehbar waren.

Prognoserisiken

Der Erfolg der Unternehmung ist maßgeblich von den erzielten Umsatzerlösen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die der Prognoserechnung zugrunde liegenden Umsätze aus unterschiedlichen Gründen nicht erzielt werden können.

Bonität des Pächters

Eine Bonitätsverschlechterung des Pächters kann nicht ausgeschlossen werden. Ein damit zusammenhängender Forderungsausfall und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Leistungserbringung können zu einer Verringerung der Umsatzerlöse führen.

Wartung-/Instandhaltungskosten

Bei den Produktionsanlagen besteht grundsätzlich ein Kostenrisiko für die Instandhaltung und Instandsetzung der Anlagen. Ferner sind auch außerplanmäßige Sanierungsmaßnahmen nicht auszuschließen, die nicht der Gewährleistungsverpflichtung der Hersteller unterliegen.

Errichtung und Inbetriebnahme

Es besteht bei der Errichtung und Inbetriebnahme von Industrieanlagen grundsätzlich das Risiko, das vertraglich vereinbarte Leistungsparameter der abgelieferten Anlage nicht eingehalten werden. Schnittstellenproblematiken erhöhen dieses Risiko.

Managementrisiken

Managementfehler in der Geschäftsführung können zu steigenden Ausgaben und sinkenden Einnahmen bis hin zum Totalverlust des investierten Kapitals führen.

Liquiditäts- Risiko

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die gegenwärtigen und/ oder zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht zeitnah und/ oder vollständig erfüllen kann. Daraus folgt für den Anleger das Risiko, dass die Gesellschaft auch zur Zahlung der Verzinsung und/ oder zur Rückzahlung des investierten Kapitals des Anlegers nicht in der Lage ist.

Steuerliche Risiken

Es besteht das Risiko von Änderungen in der steuerlichen Gesetzgebung. Hierbei könnten Gebühren und sonstige Steuern höher ausfallen als im Businessplan angenommen. Dieses würde die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Hamburg, den 31.10.2017

Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG

gez. Dr. Stefan Laternser

DISCLAIMER

Die Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG ist für die Richtigkeit der im Businessplan dargelegten Informationen verantwortlich. Die Inhalte des Businessplans wurden ausschließlich von der Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG erstellt. Die von der Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG gemachten Prognosen sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens. Ein Investment in die Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG ist nur für Investoren geeignet, die das Risiko eines Totalausfalls des investierten Kapitals verkraften können. Die Entscheidung für ein Investment trifft ein Investor unabhängig und eigenverantwortlich.

.8 Impressum

Solarenergie Ulm GmbH & Co. KG
Baumwall 3
20459 Hamburg
Tel.: 040 / 422 360-19
Mail: investor@solarenergie-ulm.de
www.solarenergie-ulm.de

Handelsregister Hamburg, HRA 112644
Komplementärin: BSL Fonds Management GmbH
Kommanditkapital: EUR 400.000,00

Komplementärin:
BSL Fonds Management GmbH
Handelsregister Hamburg, HRB 129659
Geschäftsführer: Dr. Stefan Laternser
Grundkapital EUR 26.000,00

Stand: 31. Oktober 2017