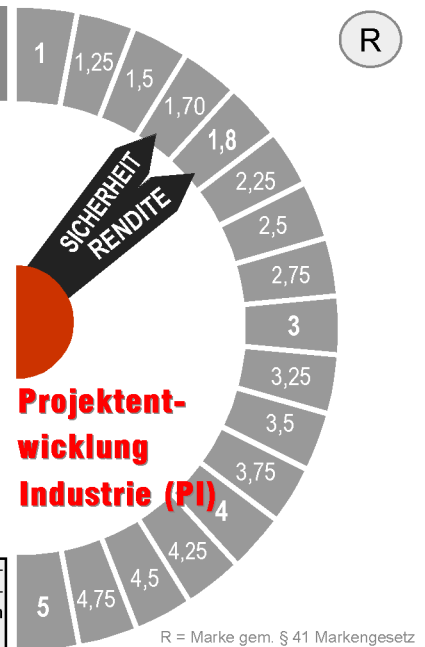


# CHECK



**Wichtiger Hinweis:** CHECK untersucht und bewertet die Wirtschaftlichkeit geschlossener Fonds. Auch eine positive Benennung bedeutet keine Gewähr gegen das Verlustrisiko. Unternehmensbeteiligungen der hier untersuchten Art sind keine sicheren Geldanlagen im Sinne eines Pfandbriefs, einer Festgeldanlage oder eines Sparbuchs. CHECK wertet Informationen des Angebotes zum aktuellen Zeitpunkt der Emission aus.

## Update Ventafonds: Öko-Energie Umweltfonds 1

### Präambel

Der Öko-Energie-Umweltfonds hat zwei entscheidende Meilensteine erreicht: Die Geduld der seit 2009 beigetretenen Anleger hat sich gelohnt. Neu beitretende Gesellschafter ab Dezember 2011 profitieren von der beharrlichen Weiterentwicklung: Das klare Ja der Stadt Mannheim, die erteilte Baugenehmigung vom Juni 2011 sowie eine Platzierungsgarantie, welche den Bau der ersten, der 4 geplanten Anlagen sichert, zeigen, dass manchmal "Gut Ding Weile hat". Die hohe Bereitschaft des Entwicklers, technischen Beraters und hauptverantwortlichen Betriebsgaranten Wolf Eberhard Nill, das Projekt mit ganzer Energie und zwischenzeitlich erarbeiteten technischen Verbesserungen umzusetzen, seine Erkenntnisse aus der Schweizer Pilotanlage verleihen dem Projekt den entscheidenden Anstoß zur Realisierung.

### Zur Initiatorin

Das in 2005 durch Herrn Oskar Edler von Schickh gegründete Emissionshaus Ventafonds GmbH ist über die Ventafonds Öko-Energie Umweltfonds 1 Beteiligungs- GmbH Komplementärin des Fonds. Treuhänderin und Mittelverwendungskontrolleurin des Fonds: Trias Treuhand GmbH, Löhne (vorher Zahlmann & Partner Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Löhne (Umfirmierung 2011)). Der hauptverant-

wortliche Fondsmanager Herr von Schickh ist CHECK seit über 10 Jahren aus verschiedenen Vertriebs- und Emissionsaktivitäten gut bekannt. Darunter waren überwiegend managementintensive Fonds, die die teils notwendige Krisenmanagementkompetenz des Initiators immer wieder auf eine harte Probe gestellt haben. In diesem Prüfungsprozess hat der Initiator Opferbereitschaft und Krisenkompetenz gezeigt. Nach CHECK-Erkenntnissen beweist dessen konsequente Verantwortungs- und Lernbereitschaft die Vertrauenswürdigkeit für das erfolgreiche Management des Öko-Energie-Umweltfonds.

### Vorgänger-CHECK-Analyse

Auf die Vorgänger-CHECK-Analyse (Fonds-Test Nr. 22/2009) mit ausführlicher Erläuterung zum technischen, logistischen und betriebswirtschaftlichen Hintergrund wird ausdrücklich hingewiesen.

### Bau-/Betriebsgenehmigung

Der am 31.05.2011 erteilten Baugenehmigung zufolge sollen pro Jahr 20t geringe und zerkleinerte Kunststoffabfälle mittels eines Niedertemperatur-Cracking-Prozesses (Pyrolyse) in ein Ölprodukt umgewandelt werden. Es wird in ein heizölähnliches Recyclingöl und in ein benzinähnliches Produkt (Naphtha) aufgetrennt. Anfallendes Gas, das über die Raumtemperatur nicht kondensierbar ist,

### Das CHECK-Fazit:



**Initiatorin mit gewachsenem Erfahrungshintergrund im Fonds- und Kapitalanlagemarkt**



**hohes persönliches Eigenengagement und Risikopartizipation**



**innovative, umweltorientierte Industrieinvestition mit aussichtsreichen Entwicklungsperspektiven**



**Bau- und Umweltgenehmigung erteilt - erfahrener Generalunternehmer optiert**



**Referenzanlage wird zukunftsweisend umstrukturiert**



**konservative Kalkulation der Inputstoffe - gute Renditeperspektiven**



**kontinuierlich gewachsenes Recycling-Know how vertieft und professionalisiert Projektentwicklungskompetenz**



**steigender Ölpreis verschafft der Kalkulation auskömmliche Ertragsreserven**

**CHECK-Gesamtwertung: 1,75 (PI)**

# CHECK - CHART

wird in einem Gasspeicher gepuffert und in der Anlage zu Heizzwecken genutzt.

## **Anlagendimension**

Die Produktionsanlage besteht aus 4 identischen, parallel zueinander angeordneten Behandlungslinien (Kunststoffverölungsanlagen), die verfahrensbedingt 24h/Tag, 7Tg/W, 300Tg/p. a. im 3-Schicht-Betrieb gefahren werden. Diese Anlagengröße ist ein entscheidender Faktor der Wirtschaftlichkeit der Gesamtanlage vor dem Hintergrund der relativ aufwändigen, aber zwingend notwendigen Vorsortierung des Kunststoffrohmaterials.

## **Gründliche Vorbereitung**

Unter den 31 Genehmigungsunterlagen ist der Nutzungsvertrag zwischen dem Fonds und der staatl. Rhein Neckar Hafengesellschaft Mannheim mbH als genehmigende Behörde. Mit der Baugenehmigung wird zugleich bestätigt, dass die umwelttechnischen Auflagen erfüllt werden. Gemäß den Bauantragsplänen vom 30.05.2011 "erteilen wir die emissionschutzrechtliche Genehmigung." Demnach darf die Anlage errichtet und betrieben werden.

## **Grundstückswechsel**

Um Mietzahlungen vor Projektrealisierung für das per Option akquirierte Grundstück am Mannheimer Rheinhafen zu vermeiden, hat die Fondsgeschäftsführung erfolgreich ein Alternativgrundstück in unmittelbarer Nachbarschaft (Holländer Straße) ab Januar 2012 gepachtet. Der Pachtvertrag wurde am 03. Januar 2012 unterschrieben. Die Ersparnis gegenüber dem ursprünglichen Grundstück beträgt kumuliert ca. EUR 200.000. Die Baugenehmigung wird mittels Anpassung des Boden-, Schall- und Geruchsgutachtens einfach umgeschrieben.

## **Verlässliche**

### **Mittelverwendungskontrolle**

Die Mittelverwendungskontrolleurin des

Fonds: Trias Treuhand GmbH, Löhne (vorher Zahlmann & Partner Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Löhne) ist CHECK als nachhaltig gründlich kritische Controllerin bekannt, die auf die prospektgemäße Verwendung der investierten Mittel sorgfältig achtet. Der Mittelverwendungskontrolleur ist auch Treuhänder des Fonds: "Es besteht eine durchgehende Mittelverwendungskontrolle für alle Ein- und Auszahlungen. Die Ergebnisverteilung erfolgt ebenfalls unter Mitwirkung des Mittelverwendungskontrolleurs." Darin sind zum Beispiel die Fondsnebenkosten auf 17,29 % der Gesamtinvestition begrenzt. Ferner sollen die laufenden Vergütungen der Betriebsgesellschaft 1,59 % p. a. der Einnahmen nicht überschreiten. Die Kosten des Mittelverwendungskontrolleurs/Treuhänders beschränken sich anlegerfreundlich auf 0,15 % p. a. und 0,2 % p. a. des gezeichneten Kapitals. Freigabe der Investitionsmittel soll erfolgen, wenn die Investitionsvoraussetzungen (ohne Inhaltskontrolle) gemäß der 28 Punkte des differenzierten Investitionsplans vorliegen.

## **Erfahrener Bauträger**

Mit der Heberger Bau AG, Schifferstadt, wurde ein erfahrener Bauträger als Generalunternehmer gefunden, der über 60 Jahre Erfahrung in der Umsetzung von Spezialbauten hat (Umsatz 2010 ca. EUR 350 Mio., 1.300 Mitarbeiter). Erfahrungen liegen z. B. im Ingenieurbau vor, bei dem es darauf ankommt, kostengünstig optimale Lösungen für innovative, im Team mit Architekten komplexe Probleme zu bewältigen. Professionelle Performance im "System- und Industriebau" sind genau die Anforderungen, die die NillTech an den Bauträger hat. Einzelheiten zu spezifischen Bauelementen werden zwischen Fondsmanagement, Projektentwickler und der Heberger Bau AG bereits verhandelt. Nach CHECK-Einschätzung ist das ISO-zertifizierte Unternehmen für die termingerechte Projektrealisierung geeignet.

## **Architekturbüro Koch**

Von beachtlicher Bedeutung ist die Leistung des Ingenieurbüros Gerd Paul Koch, Mannheim, das auch mit der Anpassungsplanung für das Alternativgrundstück beauftragt wurde. Während des Verfahrens sei die hohe Kooperationsbereitschaft und das nachhaltige Interesse der Stadt Mannheim deutlich geworden, so der Planer Oliver Koch.

## **Kaufvertrag**

In der zwischen Fonds und Nill-Tech 09.07.2009 geschlossenen Kaufvereinbarung zur Errichtung der Anlagen verpflichtet sich der Verkäufer spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu liefern. CHECK hat den Vertrag stichprobenhaft eingesehen. Daraus geht z. B. zum Vorteil des Fonds hervor, dass der Transfer der Nill-Technik für den Fall der Vertragsstörung auf den Fonds übergeht. Damit ist ein technologisch entscheidender Schritt zur Handlungsfähigkeit des Fonds auch dann gegeben, wenn der Erfinder seine Betreuungsfunktion nicht mehr ausüben können sollte.

## **Betreibergesellschaft**

Um das Projekt vor Ort zu leiten, wird seitens der Initiatorin eine Betreibergesellschaft installiert (vergleichbar einer Hausverwaltung). Diese Betreibergesellschaft führt den technischen und kaufmännischen Betrieb der Anlagen. Dazu gehört die Substratbeschaffung und der Produktverkauf. Auch alle für den Betrieb notwendigen Angestellten werden bei der Betreibergesellschaft vor Ort beschäftigt. Die Verwaltungsvergütung (ohne Lohnkosten der Mitarbeiter) beträgt Euro 83.000,00 p. a. zzgl. einer erfolgsabhängigen Management-Gebühr von einem Eurocent je erzeugtem Liter Öl.

## **Abnahmevoraussetzungen**

Nach Fertigstellung jeder der 4 Anlagen durch den Anlagenbauer, die NillTech GmbH, erfolgt die Abnahme der Anlagen durch die Betreibergesellschaft.

# CHECK - CHART

Diese soll erst nach mehreren Probeläufen erfolgen, wenn bestimmte Probenmengen in der vertraglich vorgegebenen Zeit, bei definierter Produktölqualität nach DIN 590 für Dieselöl und DIN 51603-1 für Heizöl, erfolgreich entnommen werden konnten. Getestet werden ferner die Rauchgaswerte. Ein Langzeittest von 72 Stunden muss erweisen, ob die erforderlichen Produktölmengen pro Zeiteinheit erreicht wurden. Eine laufende Betreuung der Anlagen durch den Anlagenbauer liegt in dessen Eigeninteresse. Die Anlagen sind für NillTech Referenzanlagen. Die Nilltech GmbH ist am Risiko mit einem Volumen von 1 Mio. Euro am Eigenkapital des KG-Fonds beteiligt.

## Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger/aktueller Stand

An dem Öko-Energie Umweltfonds 1 GmbH & Co. KG, Bremen, vertreten durch die VentaFonds Öko-Energie Umweltfonds I. Beteiligungs GmbH; diese vertreten durch den Geschäftsführer Oskar Edler von Schickh, Bremen, können sich Anleger ab EUR 10.000 + 5 % Agio direkt oder über die Trias Treuhand GmbH, Löhne) die auch Mittelverwendungskontrolleurin ist, an der Öko-Energie Umweltfonds I. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bremen, beteiligen. Die Zeichnungsfrist wurde auf den 31.12.2012 verlängert. Investoren, die bis zum 30.03.2012 zeichnen, erhalten einen Frühzeichnerbonus von 3%. (Volumen auf 5 Mio. beschränkt).

## Ergebnisbeteiligung

Die Beteiligungsstruktur sorgt für eine nachhaltige Erfolgsmotivation des Managements. Eine Ertragsbeteiligung von 5 Cent des verkauften Produktöls (wovon 1 Cent als Managementvergütung der Betreibergesellschaft zusteht) stellt sicher, dass die Betreiber an einer sorgfältigen und erfolgreichen Betriebsführung nachhaltig interessiert sind. Die Ertrags-

beteiligung des Managements ist erst fällig, wenn vier Anlagen produzieren. Durch die Teilnahme an Projektgesprächen des im Aufbau befindlichen Syntrol-Teams, konnte sich CHECK von der Professionalität, dem hohen Engagement und der engen Vernetzung mit den Genehmigungsbehörden überzeugen.

## Vereinfachte Vorsortierung

Aktuellen CHECK-Recherchen zufolge werden gut sortierte Kunststoffabfälle, je nach Reinheitsgrad - FOB weltweit zwischen USD 300/t - 900/t gehandelt. Die Sorten können als Nebenprodukt aus der Vorsortierung verwertet werden. Für gemischte Plastikabfälle sind die Preise deutlich geringer. Da die Nillsche Syntrolanlage geringvorsortierte Abfälle verwerten kann, können günstigere Einkaufspreise realisiert werden.

## Vergleichende Betrachtung

CHECK hat eine Sensitivitätsanalyse einer Wettbewerbsanlage "zur Erzeugung von synthetischem Öl aus Kunststoffabfällen" durchgeführt, die im Juli 2009 der Deutschen Bundesstiftung Umwelt zur Prüfung vorgelegt wurde. Im Abschlussbericht hat das beratende Steinbeis - Transferzentrum RTM darauf insistiert, dass "für die katalytische Niedertemperaturkonvertierung nur bestimmte Kunststoffe geeignet sind" (Polyolefine und Polycarbonate und PCB-freie Öle). Die Nillsche Plastikverölung kann ein breiteres Spektrum an Kunststoffabfällen verarbeiten. Interessant ist für beide Anlagen, dass aus den Kunststoffgemischen Fraktionen aussortiert werden können, die nicht verölt, aber als hochwertige Produkte verkauft werden können (PVC+PET).

## EK-Rendite-Vergleich

Bei der vergleichenden Analyse der

**Kontakt zu dem Anbieter:**  
Öko Energie Umweltfonds 1 GmbH & Co. KG, Con-  
trescarpe 46, 28195 Bremen, Tel: 0421-131 66, Fax:  
0421 16 92 731 www.ventafonds.de,  
info@oekoenergie-umweltfonds.de

Deckungsbeitragsrechnungen fällt der hohe Einflussfaktor der Inputpreise für die Umsatzrentabilität auf. Beträgt sie bei der Vergleichsanlage in Halle (Logoil) bei Annahmeerlösen (Krankenhausabfälle!) für EUR 180/Tonne im 5. Betriebsjahr noch durchschnittlich ca. 40 %, sinkt sie bei EUR 0/T Annahmeerlösen auf 10%. Vor dem Hintergrund eines um ca. 50 % gestiegenen Produktölpreises (= aktueller Marktpreis von ca. EUR 0,70/Liter) kann eine Verölungsanlage aber auch dann eine akzeptable Umsatzrendite erreichen, wenn für die Tonne Kunststoffabfall sogar EUR 180/Tonne bezahlt werden müsste. Daraus errechnet sich (ohne Kapitalkosten) in dem Vergleichsmodell eine Umsatzrendite von ca. 15%.

**Fazit:** diese Vergleichsbetrachtung ist ein wichtiger Hinweis auf die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit unter Worst-case-Szenario-Bedingungen (Quelle: Logmed Cooperation, Halle, 31.07.2009).

## Gültige Patente

Erteilt wurde das Nill-Patent: "Verfahren zur Gewinnung von fraktionierten Kohlenwasserstoffen aus Kunststoffwertstoffen und/oder aus ölhaltigen Reststoffen". Ferner das Patent: "Zum Verfahren zur Reinigung von organischen Reststoffen vor der Thermolyse und Vorrichtung zur Durchführung des Verfahrens" (erteilt Oktober 2010). Damit ist sichergestellt, dass das geistige Eigentum auf Konstruktion und Verfahrenstechnik exklusiv beim Anlagenbetreiber ruht.

## Umstrukturierung der Referenzanlage

Die bisher seit ca. einem Jahrzehnt betriebene Referenzanlage in der Schweiz (viele 1.000 erfolgreiche Betriebsstunden) wird zurzeit überarbeitet. Auskunftsgemäß soll die Reaktorkapazität bis Mitte des Jahres 2012 überarbeitet und erweitert werden.

# CHECK - CHART

## Kalkulation Inputstoffe

Ursprünglich hatte der Fonds bei den Input-Stoffen im Emissionsprospekt aus August 2009 einen anfänglich positiven Deckungsbeitrag, später im Plan dann mit Kosten kalkuliert. Diese Prämisse wurde überarbeitet. Für sortierte Kunststoffabfälle wird nun realistischerweise "von Anfang an Geld bezahlt werden." Das Preisniveau richtet sich nach der Nachfrage für recyclefähigen Kunststoffabfall sowie dem Reinheitsgrad und der Größe vorsortierter Kunststoffabfalltypen.

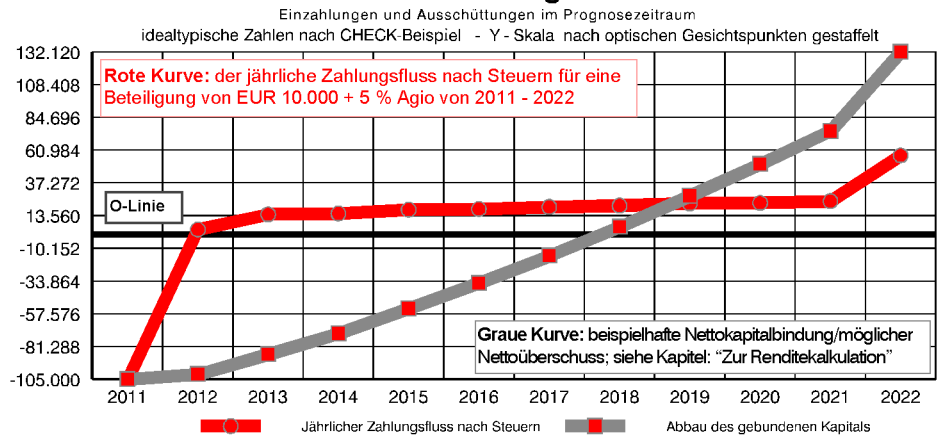
## Aktualisierte Ertragskalkulation

Der Baubeginn ist für Mai 2012 geplant. Die im Nachtrag Nr. 2 zu hoch kalkulierten Betriebskosten wurden der (Plan-)Realität angepasst. Zusammen mit reduzierten Aufwandspositionen kann dadurch die vormals prognostizierte Gesamtausschüttung trotz geringerer Planlaufzeit von 10 Jahren mit einer geringen Abweichung erreicht werden. Die Kalkulationsgröße des anfänglichen Verkaufspreises je Liter Öl von EUR 0,49 wurde beibehalten. Damit kann gezeigt werden, dass die bisherige Kalkulation (Nachtrag Nr. 2) sehr vorsichtig ausgefallen war. Die Umsatzerlöse dürften aufgrund gestiegener Ölpreise faktisch um ca. 40% höher als ursprünglich kalkuliert ausfallen. Per Saldo fällt das Ergebnis nach Abschreibungen sowie saldierten Mehrerträgen und Mehrkosten um 1,32% geringer aus.

## Zur Investition und Finanzierung

Finanziert werden soll die Investition aus Eigenkapital. Gesamtinvestition ohne Agio: EUR 26,8 Mio. Da ab Platzierung von EUR ca. 10 Mio. eine erste Produktionsstrecke gebaut werden kann, ist von einer Realisierung auszugehen, da eine durch CHECK-Audit geprüfte Schweizer Vermögensverwaltung eine werthaltige Platzierungsgarantie über EUR 10 Mio. abgegeben hat. Demzufolge muss bis spätestens Ende 2012 der Betrag vom Garanten eingezahlt werden, der an ei-

## Ein- und Auszahlungsschaubild



ner Platzierung von EUR 10 Mio. + Agio fehlt. Die Platzierungsgarantie ist ein Vertrauensbeweis in das Potenzial der innovativen Anlagentechnologie.

## Ökologischer Sachwert

Der Umweltbeitrag zur Wiederverwertung von Abfällen (inkl. Nutzung der thermischen Abwärme für den Spaltprozess), die Nutzung des Produkts als Energieträger ohne neuerlich fossile Energieträger ausbeuten zu müssen, und die hohe Effizienz der Ölausbeute (1kg Plastik = 0,85 Liter Öl) sind ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz.

## Zum Recycling-/Produktölmarkt

"Eines Tages wird Recyclingkunststoff genauso viel kosten wie Neuware", so ein Manager der Autoindustrie auf einem BVK/tecpol-Symposium in Frankfurt a. Main, April 2008. Statt Plastikabfälle überwiegend thermisch zu verwerten, hat sich inzwischen ein weltweiter Sortiermarkt für Kunststoffabfälle entwickelt. Gut sortierte Kunststoffe lassen sich teilweise bis zu 98 %, z. B. als Zweitkunststoffgranulat, wiederverwerten (Fraunhofer 18.08.09) und erzielen ca. 80 % - 90 % der Neupreise für Kunststoffgranulat (CHECK-Marktpreisanalyse). In Deutschland werden jährlich ca. 18 Mio. Tonnen Kunststoffe produziert.

### Kontakt zu dem Anbieter:

Öko-Energie Umweltfonds 1 GmbH & Co. KG, Contrescarpe 46, 28195 Bremen, Tel: 0421-131 66, Fax: 0421 16 92 731 www.ventafonds.de, info@oekoenergie-umweltfonds.de

"Nur Bruchteile können derzeit mit herkömmlichen Recyclingmethoden sortenrein aufbereitet werden" (Fraunhofer Venture, 18.08.09). Die Syntroltechnologie bietet eine gewinnbringende und entsorgungswirtschaftlich sinnvolle Alternative, aus bisher nicht verwerteten Kunststoffen hochwertiges Öl herzustellen. **CHECK-Risikowertung: 1,7 (PI)**

## Aktualisierte Renditekalkulation

Beispielhaft könnte (für Investoren ab 2012) nach Kosten-, Gewinnverteilung und nach Steuern eine Anlegerdurchschnittsrendite von ca. 12 % p. a. erreicht werden (11 Beteiligungsjahre). Unterstellt wird ein durchschnittlicher Preis von ca. EUR 0,49/L Produktöl (Prospekt, Base Case, sehr vorsichtiger Ansatz). Am 10.01.2012 wurde der durchschnittliche Abnahmepreis für 100 Liter Gasöl (ab 4.000 Liter) mit EUR 79,44 taxiert. (preisbedingtes Mehrerlöspotenzial für den Fonds: zwischen 20 % und 40 %).

**CHECK-Renditewertung: 1,8 (PI)**

## Resümee

Aussichtsreich entwickeltes Industrieinvestment, das auf innovativer, gleichwohl bewährter Technik baut. Ein wirtschaftlicher Erfolg ist wahrscheinlich. Anleger haben die Chance, an der Verwertung eines innovativen, umweltgerechten und technisch bahnbrechenden Energieträgers zu partizipieren.

**CHECK-Gesamtwertung: 1,75 (PI)**