

Unabhängige Analyse: Die Anleihe I der UmweltProjekt AG



Inhalt

- 2 Kurzdarstellung des Angebots
- 3 Unternehmensprofil UmweltProjekt AG
- 4 Investitionen
- 4 Ökologische und soziale Wirkung
- 5 Risiko
- 6 Fazit: Finanziell, Nachhaltigkeit, ECOreporter.de-Empfehlung
- 7 Basisdaten
- 8 Impressum

Die UmweltProjekt AG, eine Tochter der UmweltBank AG, betreibt mittelbar nachhaltige Wohn- und Gewerbeimmobilien und Solar- und Windenergieanlagen. Um weitere sozial und ökologisch ausgerichtete Immobilien- und Erneuerbare-Energien-Projekte zu realisieren, bietet die UmweltProjekt AG eine Anleihe an. Anleger können die Anleihe ab 3.000 Euro zeichnen. Der Zinssatz beträgt 2,3 Prozent pro Jahr bei einer Laufzeit von zehn Jahren. Der ECOanlagecheck analysiert das Angebot.

Die Emittentin UmweltProjekt AG hält rund 94 Prozent der Gesellschaftsanteile an einem Immobilienprojekt in Tübingen in Baden-Württemberg, das im ersten Quar-

tal 2019 fertiggestellt wurde. Die aus 156 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten bestehenden vier- bis sechsstöckigen Gebäude sind nach Angaben der Emittentin vollständig vermietet. Zudem ist die Emittentin mittelbar an mehreren bestehenden Erneuerbare-Energien-Anlagen beteiligt, von denen anteilmäßig rund 14 Megawatt (MW) Nennleistung der Emittentin zuzurechnen sind. Davon entfallen rund 11 MW auf Photovoltaikanlagen und 3 MW auf Windenergieanlagen.

Mit dem Kapital aus der Anleihe plant die Emittentin die Entwicklung und Umsetzung weiterer Projekte in Deutschland. Hinsichtlich des Kapitalbedarfs bilden dabei laut Prospekt weitere soziale und ökologische Ge-

UmweltProjekt-Anleihe I der UmweltProjekt AG

Umfangreiches Bestandsportfolio, neue Investitionen in nachhaltige Gebäude

Produkt	Inhaber-Schuldverschreibungen (Anleihe)
Emittent	UmweltProjekt AG
Handelbarkeit	interner Handel der UmweltBank
Laufzeit	bis 30.09.2029
Zins	2,3 % p.a.
Mindestzeichnung	3.000 Euro
Emissionsvolumen	bis zu 20,0 Mio. Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen
Branchen	Immobilien, erneuerbare Energien
Investitionsstandort	Deutschland
Internet	umweltprojekt.de

Anbieterin:

Emittentin der Anleihe ist die UmweltProjekt AG aus Nürnberg, gegründet 2016. Ihre alleinige Gesellschafterin ist die 1995 gegründete UmweltBank AG aus Nürnberg, die insgesamt bereits mehr als 23.200 Umweltprojekte finanziert hat.

Dazu dient das Geld der Anleger:

Realisierung von weiteren sozial und ökologisch ausgerichtete Immobilien- und Erneuerbare-Energien-Projekten in Deutschland. Den Investitions-Schwerpunkt bilden derzeit Gebäudeprojekte: Die Emittentin ist an vier Projektgesellschaften beteiligt, die von 2020 bis 2022 mehrere Immobilien in Bayern, Sachsen, Brandenburg und Baden-Württemberg fertigstellen wollen. Mindestens 13,8 Millionen Euro des einzuwerbenden Anleihekaptals sollen in diese Gebäudeprojekte fließen. Zudem plant die Emittentin ein Zwischenfinanzierungs-Darlehen über 2,1 Millionen Euro für einen bestehenden Solarpark in Sachsen zu tilgen. Aber auch neue Solarprojekte sind in der Planung: Zwei Beteiligungs-Gesellschaften der Emittentin wollen noch in 2019 weitere Solaranlagen errichten. Die Nebenkosten der Anleiheemission (Vertrieb durch die UmweltBank, Beratung und Prospekterstellung) betragen bei Vollplatzierung rund 4,4 Prozent des Emissionsvolumens.

Wirtschaftlichkeit:

Die Eigenkapitalquote der Emittentin ist hoch. Daher ist der vergleichsweise geringe Zinssatz der Anleihe von 2,3 Prozent pro Jahr tendenziell vertretbar. Bei einem anfänglichen Ausgabekurs von 102,69 Prozent liegt die Renditeerwartung mit 2,0 Prozent pro Jahr unter dem Zinssatz. Bei dem Angebot können Anleger profitieren, die (auch) Aktionäre der UmweltBank AG sind, da geringere Anleihezinsen in Zukunft tendenziell höhere Rückflüsse an die Alleingesellschafterin UmweltBank

AG ermöglichen. Grundsätzlich verfolgt die Emittentin bei ihren Wohnungsbauprojekten nicht vorrangig das Ziel, Mietrenditen zu maximieren, sondern berücksichtigt soziale Aspekte bei der Mieterauswahl. Insofern sind unter sozialen Gesichtspunkten auch Abschläge bei den Anleiherenditen vertretbar. Mit der Vollplatzierung des aktuellen Anleiheangebotes und weiterer künftig geplanter Anleiheemissionen kann die Eigenkapitalquote der Emittentin (deutlich) sinken. Demgegenüber steht die positive Entwicklung, dass sich mit zunehmendem Ausbau des Projekt-Portfolios die Risikodiversifizierung bei der Emittentin erhöht. Es ist möglich, dass sich unter Risikogesichtspunkte die beiden Entwicklungen kompensieren werden. Zudem werden die Baurisiken voraussichtlich mit fortschreitender Anleihelaufzeit an Gewicht verlieren..

Stärken/Sicherheit:



- ⊕ UmweltBank als Muttergesellschaft mit sehr umfangreichen Erfahrungen, Kompetenzen und Marktzugängen in den Investitionsbereichen
- ⊕ Diversifiziertes Bestandsportfolio bei der Emittentin mit Projekten in den Bereichen Immobilien, Solarenergie und Windenergie
- ⊕ Derzeit hohe Eigenkapitalquote
- ⊕ Umfangreiche Projektpipeline

Schwächen/Risiken:

- ⊖ Bau(herrn)risiken
- ⊖ Projektentwicklungsrisiken bei den Projektgesellschaften möglich

Nachhaltigkeit:

Das Anleihekaptal finanziert die Realisierung nachhaltiger Umweltprojekte. Den Schwerpunkt bilden derzeit Gebäudeprojekte, die einen ökologischen und sozialen Mehrwert haben.

Fazit:

Die UmweltProjekt AG verfügt bereits über ein Portfolio an Immobilien, Solar- und Windenergieanlagen. Beim weiteren Ausbau kann sie von der UmweltBank AG profitieren, die umfassende Marktkenntnisse und Erfahrungen aus der Finanzierung zahlreicher solcher Projekte hat. Die positiven sozialen Wirkungen der Wohnimmobilien-Projekte können die Verzinsung der Anleihe rechtfertigen.

bäudeprojekte den Investitions-Schwerpunkt, aber auch neue Solarprojekte sind in der Planung. Die Emittentin ist mit jeweils 49 Prozent an vier Projektgesellschaften beteiligt, die von 2020 bis 2022 mehrere Immobilien in Bayern, Sachsen, Brandenburg und Baden-Württemberg fertigstellen wollen. Damit sollen insgesamt mehr als 700 Wohn- und rund 50 Gewerbeeinheiten entstehen.



Vorstandsmitglieder der UmweltProjekt AG: Beate Klemm...

Bei der Anleihe handelt es sich um Inhaber-Schuldverschreibungen mit einem Zinssatz von 2,3 Prozent pro Jahr. Der Rückzahlungskurs der Anleihe beträgt 100 Prozent. Der Ausgabekurs der Anleihe beträgt anfänglich 102,69 Prozent. Bei diesem Ausgabekurs ergibt sich eine Rendite von 2,00 Prozent pro Jahr. Es ist möglich, dass sich der Ausgabekurs der Anleihe während der Platzierungsphase verändert. Die Laufzeit der Anleihe beträgt zehn Jahre und endet am 30. September 2029. Weder die Emittentin noch die Anleger können die Anleihe während der Laufzeit ordentlich kündigen. Ein Börsenhandel der Anleihe ist nicht geplant. Es ist aber vorgesehen, die Anleihe in den Handel der UmweltBank AG einzubeziehen.

Die UmweltBank AG aus Nürnberg übernimmt auch exklusiv den Vertrieb der Anleihe. Anleger benötigen zur Zeichnung der Anleihe ein Wertpapierdepot bei der UmweltBank, für dessen Eröffnung die Bank keine Gebühren verlangt. Auch die Verwahrung der grünen Wertpapiere in dem Depot ist nach Angaben der UmweltBank bis auf weiteres kostenfrei. Das Emissionsvolumen der Anleihe beträgt bis zu 20 Millionen Euro. Die Nebenkosten der Anleiheemission (Vertrieb, Beratung und Prospekterstellung) betragen bei Vollplatzierung rund 4,4 Prozent des Emissionsvolumens.

Unternehmensprofil UmweltProjekt AG

Emittentin der Anleihe ist die UmweltProjekt AG aus Nürnberg. Sie wurde im Juli 2016 unter den Namen UPG

UmweltProjekt Beteiligungen AG gegründet und im Juli 2018 umbenannt. Ihre alleinige Gesellschafterin ist die 1995 gegründete UmweltBank AG aus Nürnberg. Die renommierte UmweltBank hat nach einigen Angaben insgesamt bereits mehr als 23.200 Umweltprojekte finanziert. Sie garantiert ihren derzeit rund 115.000 Kunden, dass deren Kapital ausschließlich in nachhaltige Zukunftsprojekte fließt, z. B. in erneuerbare Energien, ökologisches Bauen oder Bio-Landwirtschaft. Die Aktien der börsennotierten UmweltBank AG befinden sich zu mehr als 80 Prozent im Streubesitz - überwiegend ihrer Kunden und Mitarbeiter.

Den Vorstand der Anleiheemittentin UmweltProjekt AG bilden Beate Klemm (geb. 1967) und Christof Schmiege (geb. 1978). Beide sind langjährig bei der UmweltBank tätig. Prokuristin Klemm ist Leiterin der Abteilung „Beteiligungen“ der UmweltBank AG, dort ist auch Schmiege als Spezialist im Bereich Solar-Projektfinanzierung beschäftigt. Den vierköpfigen Aufsichtsrat der Emittentin bilden die Leiter der drei UmweltBank-Abteilungen Finanzierung Immobilienprojekte, Finanzierung Energie- und Infrastrukturprojekte und Wertpapiere und Vorsorge sowie mit Stefan Weber ein Vorstandsmitglied der Bank.



...und Christof Schmiege. Beide sind seit vielen Jahren bei der UmweltBank.

Die UmweltBank hat die Emittentin gegründet, um das Beteiligungsgeschäft der Bank zu bündeln und auszubauen. Die Emittentin beteiligt sich nach eigenen Angaben ausschließlich an Unternehmen und Projekten aus dem Umweltbereich. Sie will Beiträge zur Verwirklichung nachhaltiger Städte und Gemeinden, für bezahlbare und saubere Energie sowie zum Klimaschutz leisten. Die Emittentin beteiligt sich nach eigenen Angaben nicht direkt an Projekten, sondern mittelbar über

Projektgesellschaften, welche die Projekte entwickeln, bauen (lassen) und betreiben.

Bis Ende 2018 hat die Muttergesellschaft die Investitionen der Emittentin hauptsächlich mit Eigenkapital finanziert. Bei einer Bilanzsumme von rund 18,8 Millionen Euro ist die Eigenkapitalquote der Emittentin somit laut Jahresabschluss 2018 mit rund 85 Prozent hoch. Davon sind 2,135 Millionen Euro gezeichnetes Kapital und rund 13,4 Millionen Euro Kapitalrücklagen. Zudem hat die Emittentin 2018 einen Jahresüberschuss von rund 410.000 Euro erwirtschaftet, der nicht als Dividende ausgeschüttet wurde. Die bei der UmweltBank AG derzeit aufgenommenen Zwischenfinanzierungs-Darlehen (Rund 6,6 Millionen Euro, Stand: Juli 2019) will die Emittentin mit dem Anleihekaptal tilgen. Grundsätzlich plant die Emittentin nach eigenen Angaben, den Großteil zukünftiger Investitionen über Anleihekaptal und thesaurierte Gewinne zu finanzieren.

Das gesamte Investitionsvolumen der Emittentin bis Ende 2018 (rund 17,6 Millionen Euro) entspricht laut Prospekt ungefähr dem Buchwert. Gemessen am Buchwert der Finanzanlagen der Emittentin (Ende 2018: rund 17,7 Millionen Euro) stellt das im ersten Quartal 2019 fertiggestellte Wohnbauprojekt in Tübingen mit einem Anteil von rund 60 Prozent den Schwerpunkt des Portfolios der Emittentin dar. Zudem gehört zum Portfolio der Emittentin unter anderem ein Solarpark in Sachsen (16 Prozent des Buchwertes), der seit 2010 mit einer Nennleistung von 5,73 Megawattpeak (MWp) in Betrieb ist. In Cuxhaven in Niedersachsen ist sie zudem mit rund 25 Prozent an einem Repowering-Windpark beteiligt (8 Prozent des Buchwertes), in dem sich seit 2016 vier Nordex-Anlagen mit jeweils 3,0 MW drehen. Die Emittentin plant, ihr Projekt-Portfolio – mit Hilfe des zu platzierenden Anleihekaptals – deutlich zu erweitern, so dass schon kurzfristig im Vergleich zu Ende 2018 deutliche Veränderungen im Portfolio zu erwarten sind.

Investitionen

Mit dem Anleihekaptal plant die Emittentin zunächst (erste Priorität) die Zwischenfinanzierungs-Darlehen zu tilgen, die sie für bereits eingegangene Beteiligungen bei der UmweltBank AG aufgenommen hatte. Dabei handelt es sich um ein Darlehen von 2,1 Millionen Euro für den bestehenden Solarpark in Sachsen und um ein Darlehen von rund 4,5 Millionen Euro für ein Immobilienprojekt in Nürnberg mit geplanten 170 Wohneinheiten. Die Fertigstellung des im Bau befindlichen Gebäudes ist für das dritte Quartal 2021 geplant. Mit Beendigung der Bauphase plant die Emittentin, mit dem Anleihekaptal ihre Beteiligung an der Projektgesellschaft um rund 4,3 Millionen Euro auf bis zu 94 Prozent der Anteile zu erhöhen (dritte. Priorität).

Weitere bis zu 5 Millionen Euro (zweite Priorität) will die Emittentin einsetzen, um ihre Beteiligung an der Wohnungsbau-Projektgesellschaft Volksbau 2018 auf bis zu 94 Prozent der Anteile zu erhöhen. Diese plant, in Leipzig, Oranienburg (Brandenburg) und Freiburg (in Baden-Württemberg) insgesamt 108 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte bis zum dritten Quartal 2021 fertigzustellen. An den Immobilien-Projektgesellschaften Nürnberg und der Volksbau 2018 ist die Emittentin derzeit jeweils zu 49 Prozent beteiligt. 51 Prozent hält der Projektentwickler-Partner Pro.b. Zusammen mit der UmweltBank AG als Darlehensgeber hat Pro.b. nach eigenen Angaben in den letzten zehn Jahren Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 270 Millionen Euro umgesetzt. Aktuell arbeitet die Emittentin nach eigenen Angaben im Wohnungsbaubereich nur mit Pro.b. zusammen. Die Zusammenarbeit mit weiteren Projektentwicklern ist aber den Angaben nach geplant und wird derzeit geprüft bzw. vorbereitet.

Das Investitionsvolumen der aufgeführten Verwendungszwecke (erste bis dritte Priorität) beträgt rund 16 Millionen Euro. Somit verbleiben bei einer Vollplatzierung der Anleihe (20 Millionen Euro) abzüglich der Emissionsnebenkosten rund 3,2 Millionen Euro für weitere Investitionen. Konkrete Projekte hierfür stehen laut Prospekt noch nicht fest. Die Emittentin plant, das Kapital in weitere soziale Wohnungsbauprojekte und in Erneuerbare-Energien-Projekte zu investieren. Sie ist zu jeweils 50 Prozent an zwei Projektgesellschaften beteiligt, die 15 Solar-Dachflächenanlagen (zusammen rund 9,2 MW) bzw. zwei kleine (jeweils 0,75 MWp) Solar-Freiflächenanlagen betreiben. Beide Gesellschaften haben nach Angaben der Emittentin weitere Photovoltaikprojekte in der Planung, die noch in 2019 umgesetzt werden.

Die Emittentin plant, künftig weitere Anleihen zu begeben, um ihr Portfolio deutlich auszuweiten. Laut Prospekt ist sie ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig. Es ist grundsätzlich möglich, dass die Emittentin auch in andere Umweltbereiche investiert, z. B. in Projekte aus der Bio-Landwirtschaft. Laut Aussage der Emittentin sind derzeit Investitionen in weitere Umweltbereiche nicht geplant, aber auch nicht auszuschließen, wenn sich eine interessante Beteiligungsmöglichkeit ergibt.

Ökologische und soziale Wirkung

Im Bereich Immobilien setzt die Emittentin nach eigenen Angaben auf Projekte, die überdurchschnittlich ökologisch und/oder sozial sind. Beispiel: Die Wohnimmobilie in Tübingen erfüllt nach Angaben der Emittentin die Anforderungen des KfW-Effizienzhaus 40.

Das bedeutet, dass die Immobilie nur 40 Prozent der Primärenergie im Vergleich zum Neubaustandard benötigt. Auch die weiteren Gebäudeprojekte, an denen sich die Emittentin beteiligt hat, sind gemäß dem Standard KfW 40 bzw. KfW 55 konzipiert. Darüber hinaus werden die Dachflächen zur Errichtung von Solaranlagen verpachtet (Mieter-Ökostrommodelle). Bei der Büro- und Gewerbeimmobilie in Tübingen, die derzeit in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet wird, werden zudem Solarmodule in die Fassade integriert. Die Emittentin plant, zukünftig beim Gebäudebau vermehrt auf den nachwachsenden Rohstoff Holz zu setzen.

In sozialer Hinsicht zeichnen sich die Immobilienprojekte der Emittentin nach eigenen Angaben durch einen relativ hohen Anteil an Sozialwohnungen (angestrebte Quote 20 Prozent) und preisgedämpften Wohnungen (angestrebte Quote 40 Prozent) aus. Auch bei den frei vermietbaren Wohnungen achtet die Emittentin nach eigenen Angaben darauf, Mietinteressenten zu bevorzugen, die es bei der Wohnungssuche schwerer haben als beispielsweise gut verdienende Paare ohne Kinder. Darüber hinaus strebt die Emittentin an, mindestens 10 Prozent der gesamten vermietbaren Fläche für so-

genannte Sondernutzungen einzuplanen, z.B. für Betreutes Wohnen für alte oder behinderte Menschen.

Bei der Auswahl der Standorte achtet die Emittentin nach eigenen Angaben darauf, dass Immobilien nicht auf der grünen Wiese entstehen, sondern Brachflächen in innerstädtischen Bereichen, in Tübingen ein Güterbahnhofsgelände, reaktiviert werden. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist auch bei Erneuerbaren-Energien-Projekten ein Kriterium.

Risiko

Die Emittentin beabsichtigt, zur Finanzierung weiterer Projektgesellschaften künftig weitere Anleihen zu begeben. In der Folge besteht das Risiko, dass sich die Eigenkapitalquote der Emittentin verringert und die Ausfallrisiken für die Anleihegläubiger steigen. Die hier besprochene Anleihe ist nicht besichert. Auf Ebene der Projektgesellschaften bestehen in der Regel Bankfinanzierungen, die vorrangig zu bedienen und besichert sind. Einen konsolidierten Jahresabschluss hat die Emittentin nicht erstellt. Die Emittentin und die Projektgesellschaften erhalten Darlehen von der Umwelt-



Das geplante Wohngebäude in Tübingen als Grafik.

Bank AG, der Alleingesellschafterin der Emittentin. Die UmweltBank AG entscheidet daher beispielsweise auch darüber, ob sie Jahresüberschüsse in der Emittentin belässt oder als Dividende an sich ausschüttet, womit sie die künftige Eigenkapitalausstattung der Emittentin beeinflusst. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen und personellen Verflechtungen zwischen den beiden Unternehmen besteht somit ein Potential für Interessenskonflikte.

Die Emittentin trägt mittelbar als Gesellschafter der Projektgesellschaften deren Projektentwicklungs- und Bau Risiken mit. In den Fällen, in denen Projektgesellschaften Aufträge einen externen Projektentwickler-(Partner) vergeben, trägt dieser das Projektentwicklungsrisiko. Bei den Projektgesellschaften verbleiben dann die Bau- bzw. Bauherrenrisiken.

Bei Immobilienprojekten bestehen unter anderem die Risiken, dass Entwicklungen (z. B. aufgrund nicht erteilter Baugenehmigungen) scheitern, die (Voll-)Vermietung nicht gelingt und die Bauphase mit Verzögerungen und Kostensteigerungen einhergeht. In der Betriebsphase bestehen unter anderem die Risiken, dass Mieter die Miete nicht zahlen und sich der Leerstand einer Immobilie erhöht, weil es z.B. einen Bevölkerungsrückgang in der Standortregion gibt. Grundsätzlich besteht angesichts des hohen Preisniveaus für Immobilien in Deutschland das Risiko, dass die Preise und Mieten künftig nicht weiter steigen oder eine Preisumkehr einsetzt, falls sich beispielsweise die Wirtschaftslage in Deutschland (deutlich) verschlechtern sollte. Bei Investitionen in Wind- und Solarenergieprojekte bestehen unter anderem die Risiken, dass der Windertrag bzw. die Sonneneinstrahlung geringer sind als prognostiziert und ungeplante Reparaturen anfallen.

Stärken

- UmweltBank als Muttergesellschaft mit sehr umfangreichen Erfahrungen, Kompetenzen und Marktzugängen in den Investitionsbereichen
- Diversifiziertes Bestandsportfolio bei der Emittentin mit Projekten in den Bereichen Immobilien, Solarenergie und Windenergie
- Derzeit hohe Eigenkapitalquote
- Umfangreiche Projektpipeline

Schwächen

- Bau(herrn)risiken
- Projektentwicklungsrisiken bei den Projektgesellschaften möglich

Fazit:

Finanziell

Die Emittentin der Anleihe, die UmweltProjekt AG, plant, ihr Portfolio aus ökologisch-sozialen Immobilien und Erneuerbaren-Energien-Anlagen auszuweiten. Im Fokus stehen derzeit drei Wohnungsbauprojekte und ein Bürogebäude, die innerhalb der nächsten zwei Jahre errichtet werden sollen. Die UmweltBank AG hat die Emittentin mit rund 15 Millionen Euro Eigenkapital ausgestattet. Dadurch ist die Eigenkapitalquote der Emittentin hoch und damit der vergleichsweise geringe Zinssatz der Anleihe von 2,3 Prozent pro Jahr derzeit tendenziell vertretbar. Bei einem anfänglichen Ausgabekurs von 102,69 Prozent liegt die Renditeerwartung mit 2,0 Prozent pro Jahr aber unter dem Zinssatz. Bei dem Angebot können Anleger profitieren, die (auch) Aktionäre der UmweltBank AG sind, da geringere Anleihezinsen in Zukunft tendenziell höhere Rückflüsse an die Alleingesellschafterin UmweltBank AG ermöglichen. Grundsätzlich verfolgt die Emittentin bei ihren Wohnungsbauprojekten nicht vorrangig das Ziel, Mietrenditen zu maximieren, sondern berücksichtigt soziale Aspekte bei der Mieterauswahl. Insofern sind unter sozialen Gesichtspunkten auch Abschläge bei den Anleiherenditen vertretbar.

Mit der Vollplatzierung des aktuellen Anleiheangebotes und weiterer künftig geplanter Anleiheemissionen kann die Eigenkapitalquote der Emittentin (deutlich) sinken. Demgegenüber steht die positive Entwicklung, dass sich mit zunehmendem Ausbau des Projekt-Portfolios die Risikodiversifizierung bei der Emittentin erhöht. Es ist möglich, dass sich unter Risikogesichtspunkten die beiden Entwicklungen (Reduzierung Eigenkapitalquote, umfangreicheres Portfolio) kompensieren werden. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Emittentin als Gesellschafterin derzeit in hohem Umfang Baurisiken mitträgt. Mit zunehmendem Ausbau des Portfolios wird aber der Anteil der Projektvolumina, die mit Bau- und/oder Projektentwicklungsrisiken behaftet sind, gemessen am Gesamtportfolio voraussichtlich abnehmen. Daher ist zu erwarten, dass, wenn die aktuellen Gebäude-Projekte erfolgreich realisiert werden, die Baurisiken mit fortschreitender Anleihelaufzeit an Gewicht verlieren.

Nachhaltigkeit

Das Anleihekaptal finanziert die Realisierung von nachhaltigen Umweltprojekten. Den Schwerpunkt bilden derzeit Gebäudeprojekte, die einen ökologischen und sozialen Mehrwert haben.

ECOREporter.de-Empfehlung

Die UmweltProjekt AG verfügt bereits über ein Portfolio an Immobilien, Solar- und Windenergieanlagen. Beim weiteren Ausbau kann sie von der UmweltBank AG profitieren, die umfassende Marktkenntnisse und

Erfahrungen aus der Finanzierung zahlreicher solcher Projekte hat. Die positiven sozialen Wirkungen der Wohnimmobilien-Projekte können die Verzinsung der Anleihe rechtfertigen.

Basisdaten

Emittentin: UmweltProjekt AG, Nürnberg

Anlageform: Inhaber-Teilschuldverschreibungen (Anleihe)

Emissionsvolumen: bis zu 20 Millionen Euro

Mindestzeichnungssumme: 3.000 Euro

Agio: 0 Prozent

Laufzeit: 1. Oktober 2019 bis 30. September 2029

Zinsen: 2,3 Prozent pro Jahr

Ausgabekurs: anfänglich 102,69 Prozent

Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen

BaFin-Billigung: Ja

Handelbarkeit: Interner Handel der UmweltBank

ISIN: DE000A2TSEC4



Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jegliche Haftung wird

ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

**Ihre ECOreporter:
für Sie da unter reporter@ecoreporter.de**

Herausgeber: **ECOreporter GmbH**
vertreten durch
Jörg Weber (Geschäftsführer)

Sitz:
Semerteichstr. 60
44141 Dortmund
Tel.: 0231/47735960
Fax: 0231/47735961
E-Mail: info@ecoreporter.de
www.ecoreporter.de

Ust-ID: DE 220 80 8713
Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 29588)

Redaktion: Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.),
Ronald Zisser

Bildmaterial: UmweltBank AG

Satz: Thiede Satz · Bild · Grafik, Dortmund

ECOanlagecheck: die neutrale und unabhängige Analyse

Seit dem Jahr 2000 analysiert die ECOreporter GmbH geschlossene nachhaltige Fonds. Die Analyse ist neutral und erfolgt nicht im Auftrag der Anbieter, die auch keinen Auftrag an ECOreporter erteilen. ECOreporter finanziert die eigene Arbeit hauptsächlich durch die Abo-Zahlungen der ECOreporter-Leser.

ECOreporter ist bemüht, sämtliche nachhaltigen geschlossenen Fonds und Genussscheine des Marktes einem ECOanlagecheck zu unterziehen. Ein Anspruch auf einen solchen Check gibt es jedoch nicht. Anbieter und Initiatoren können der Redaktion gerne Prospekte und andere Unterlagen mailen oder senden. Anbieter, die einen ECOanlagecheck - unabhängig von der Bewertung - ihren Interessenten oder Partnern zur

Verfügung stellen wollen, müssen dafür einmalig eine Lizenz erwerben. Unbefugte Weitergabe ist ein Gesetzesverstoß.

ECOreporter befolgt eine eigene Analysemethode, die kontinuierlich verbessert wird. Der ECOanlagecheck ist keine Anlageempfehlung, sondern eine Einschätzung und Meinung der Redaktion insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes sowie zu dessen Nachhaltigkeit.

ECOanlagechecks beruhen auf Prospekten der Anbieter, auf Gesprächen und sonstiger Kommunikation mit ihnen sowie auf der Recherche in anderen Quellen - jeweils bis zum Zeitpunkt des Erscheinens.