

# ÖKORENTA Infrastruktur 13E geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Publikums - AIF)

## Wichtige Information

Gegenstand dieses Dokumentes sind wesentliche Informationen für den Anleger über dieses Angebot. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Angebots und die Risiken der Kapitalanlage zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokumentes, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## Ziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie des AIF besteht im Erwerb von Anteilen an Gesellschaften, die über Sachwerte in Form von Infrastruktur für E-Mobilität und/oder Beteiligungen an Unternehmen, die über Projektrechte zur Errichtung von Infrastruktur für E-Mobilität verfügen. Bei den Projektrechten handelt es sich um die planerischen und rechtlichen Vorarbeiten, Genehmigungen, Verträge und sonstige Vereinbarungen, die für die Errichtung und den Betrieb von Schnell-Ladestationen für Elektromobilität erforderlich sind.

Anlageziel ist es, aus den Vermögensgegenständen Erträge aus dem Absatz von Strom als Kraftstoff für Elektromobilität zu generieren sowie Erlöse aus der Veräußerung der Vermögensgegenstände zum Ende der Fondslaufzeit zu erzielen, die jeweils zu Auszahlungen an die Anleger führen.

In den Anlagebedingungen (AB) des AIF ist festgelegt, dass es sich bei den zulässigen Vermögensgegenständen nach § 1 Nr. 1 AB um Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die Infrastruktur für Elektromobilität erwerben bzw. halten sowie nach § 1 Nr. 2 AB um Beteiligungen an Unternehmen, die über Projektrechte oder sonstige Rechtsverhältnisse verfügen, die für die Errichtung und den Betrieb von Infrastruktur für Elektromobilität notwendig sind, handelt. Zusätzlich darf der AIF Bankguthaben halten. Die Dauer der Investitionsphase ist befristet bis zum 31.12.2022 und kann mit Beschluss der Gesellschafterversammlung um ein Jahr verlängert werden.

Das zu investierende Kapital wird zu mindestens 60 Prozent in die nach § 1 Nr. 2 AB zulässigen Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt: a) Die Unternehmen verfügen über Projektrechte, sonstige Rechtsverhältnisse und planerische und rechtliche Vorarbeiten, die eine Inbetriebnahme der noch zu errichtenden Ladeinfrastruktur innerhalb von 12 Monaten nach Erwerb der jeweiligen Beteiligung erlauben, b) Standorte der Schnell-Ladestationen sind in Deutschland gelegen, c) Je Standort sind nach Aufnahme des Betriebes mindestens 6 Ladepunkte verfügbar, d) die Einzelnennleistung der in c) genannten Anzahl an Ladepunkten beträgt jeweils mindestens 150 kW e) die bestehenden Unternehmen sind einzig zum Zwecke der Errichtung und dem Betrieb von Ladeinfrastruktur gegründet worden und haben bislang kein Personal beschäftigt und f) es werden jeweils min. 50 Prozent der Unternehmensanteile erworben.

Der AIF hat zum Zeitpunkt der Auflage des Verkaufsprospekts 100 Prozent der Kommanditanteile an der Citywatt Ladepark Kamen GmbH & Co. KG und der Citywatt Ladepark Koblenz GmbH & Co. KG erworben, die an den Standorten Kamen und Koblenz einen Schnell-Ladepark für Elektromobilität mit jeweils 10 Ladepunkten errichten werden. Auf Basis der Prognosekalkulation sind damit 40 Prozent der zu erwerbenden Vermögensgegenstände angekauft. Die Inbetriebnahme dieser beiden Ladeparks ist zu Anfang Oktober 2021 vorgesehen. Der weitere Erwerb von Vermögensgegenständen ist vorgesehen; zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes stehen diese noch nicht fest. Folglich ist der AIF zum Zeitpunkt der Auflage des Verkaufsprospektes noch nicht risikogemischt investiert. Innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebes muss eine Risikomischung gem. § 262 Absatz 1 KAGB gewährleistet sein.

Zum Zwecke des Erwerbs der genannten Gesellschaftsanteile hat der AIF eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgenommen. Die langfristige Finanzierung des AIF über den Zeitpunkt von 18 Monaten nach Aufnahme des Vertriebes hinaus soll gemäß dem Finanzkonzept ausschließlich durch das Eigenkapital der Anleger erfolgen. Die Belastung und Abtretung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf direkt gehaltene Vermögensgegenstände beziehen, sind ebenso wie der Einsatz von Derivaten über den Zeitpunkt von 18 Monaten nach Aufnahme des Vertriebes hinaus möglich, aber nicht vorgesehen.

Es ist geplant, nach Abschluss der Investitionsphase jährlich bis zu vier Liquiditätsauszahlungen an die Anleger vorzunehmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

Es werden Auszahlungen an die Anleger in Höhe von ca. 163 Prozent bezogen auf die Beteiligungssumme inkl. Ausgabeaufschlag während des Anlagezeitraums bis zum Jahr 2031 prognostiziert (vor Steuern). Zusätzlich erhalten die Anleger bis zum 30. März 2022 eine Vorabverzinsung in Höhe von 4 Prozent p.a., die ab dem 1. des Monats, der auf die Einzahlung des abgerufenen und vollständig eingezahlten Nominalkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) folgt, gewährt wird.

Die Grundlaufzeit des AIF ist befristet bis zum 31. Dezember 2031. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit mehrfach um insgesamt bis zu sechs Jahre verlängert werden. Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich.

Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die SG-Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin) an dem AIF und erhalten die Möglichkeit, ihre über die Treuhandkommanditistin gehaltene Beteiligung an dem AIF umzuwandeln und sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000 zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag. Höhere Zeichnungssummen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

**Das Angebot ist nicht für Anleger geeignet, die eine kurzfristige Anlagemöglichkeit suchen, vor Ende der Laufzeit des AIF vollständig oder teilweise über ihre Beteiligungssumme verfügen möchten und keinen vollständigen oder teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals, möglicherweise auch eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme, tragen können.**

## Risiko- und Ertragsprofil

Mit einer Investition in diesen AIF sind neben den Chancen auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Risiken verbunden. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein und partizipiert am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen. Die nachfolgend aufgeführten Risiken, die einzeln aber auch kumuliert auftreten können, können die Wertentwicklung des AIF und damit auch das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Bei negativer Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko, dass er einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die Beteiligung an dieser Anlage ist daher nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

### Geschäftsrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen des AIF und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers hängen von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab und kann daher nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Insbesondere die Verfügbarkeit von Vermögensgegenständen, die Entwicklung der abgesetzten Strommenge, die Entwicklung des Marktes für Elektromobilität sowie die spezielle Entwicklung der erworbenen Beteiligungen (z.B. durch Standortentwicklungen, Instandhaltungskosten etc.) haben Einfluss auf die Wertentwicklung und die Erträge des AIF. Auch eine etwaige Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf den AIF auswirken.

### Teil-Blindpoolrisiko

Zum Zeitpunkt der Auflage des Verkaufsprospekts sind noch nicht alle Vermögensgegenstände erworben worden und es stehen keine weiteren über die aufgeführten konkreten Vermögensgegenstände hinaus fest. Der Anleger kann sich vor vertraglicher Bindung an den AIF kein vollständiges Bild über die Vermögensgegenstände und die verbundenen Risiken und Ertragschancen verschaffen.

### Prognoserisiko

Die Angaben im Prospekt hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit basieren auf Annahmen, die bedingt durch das neue Marktsegment auf keinen historischen Daten basieren. Die Prognosen unterliegen somit erheblichen Unsicherheiten. Es kann insofern nicht zugesichert werden, dass diese Annahmen in der Realität eintreffen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kosten und Aufwendungen höher als prognostiziert ausfallen, unerwartete Kosten anfallen, weniger Kommanditkapital als angenommen eingeworben wird oder der AIF frühzeitig geschlossen wird und/oder angenommene Erträge, insbesondere die abgesetzten Strommengen hinter den Prognosewerten zurückbleiben.

## Kosten

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Kosten und Vergütungen ist dem Kapitel „Kosten“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen. Die vom Anleger getragenen Kosten, insbesondere auch Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten), werden auf das Unterhalten des AIF sowie den Vertrieb der Anteile am AIF verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

<b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>	5 Prozent der Einlage
<b>Initialkosten</b>	5,3 Prozent der Einlage

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag (für den AIF), der von Ihrer Anlage abgezogen wird. Dem Anleger können weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. Kosten der Handelsregistereintragung oder Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung des Anteils.

### Fremdfinanzierung/Währungsrisiko

Der AIF setzt Fremdkapital (Leverage) in Form einer Zwischenfinanzierung zum vorprospektlichen Erwerb von Vermögensgegenständen ein, die mit dem eingeworbenen Kommanditkapital zurückgeführt werden soll. Nach erfolgter Rückführung ist das Beteiligungsmodell als Eigenkapitalmodell konzipiert, wobei die Aufnahme von Darlehen grundsätzlich möglich ist. Darlehen sind regelmäßig zu bedienen, eine Nichtbedienung führt zu einer Aufzehrung des Eigenkapitals. Es ist nicht auszuschließen, dass Darlehen nicht oder nur zu schlechteren Konditionen prolongiert werden können. Hierdurch entstehen negative Auswirkungen auf die Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Verlust der Einlage.

### Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers inkl. Ausgabeaufschlag führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### Eingeschränkte Fungibilität

Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene AIF sind nicht mit anderen organisierten Märkten vergleichbar und kann zu einer eingeschränkten Handelbarkeit führen. Es besteht das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann oder aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann.

### Maximales Risiko

Für den Anleger besteht das Risiko des Totalverlustes der Einlage inkl. Ausgabeaufschlag. Zusätzlich sind individuelle Vermögensnachteile z.B. durch Steuerzahlungen und individuelle Fremdfinanzierungskosten zu berücksichtigen. Dies könnte zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Anlegers bis hin zu einer Zahlungsunfähigkeit führen.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel „Risiken“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

### Kosten, die der AIF im Laufe des Jahres leistet (Gesamtkostenquote)

#### Laufende Kosten

bis zu 2,57 Prozent des NAV

Da der AIF neu aufgelegt wurde, liegen keine Vergangenheitswerte vor. Für das Jahr 2021 (Rumpfgeschäftsjahr) beträgt die Gesamtkostenquote gemäß den Prognosen 1,72 Prozent und für das Jahr 2022 2,57 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NAV) des AIF. Bei den ausgewiesenen Gesamtkostenquoten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF handelt es sich um Schätzungen. Die der Berechnung der jeweiligen Gesamtkostenquote zugrunde liegenden laufenden Kosten umfassen mit Ausnahme der Transaktions- und Investitionskosten, der Initialkosten und der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG sämtliche vom AIF im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen. Die anfallenden Kosten können von Jahr zu Jahr deutlich schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den tatsächlich berechneten Kosten.

### Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat

#### An die Wertentwicklung der Gesellschaft gebundene Kosten

Die KVG hat Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn die Anleger neben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen inkl. Ausgabeaufschlag auch Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 8 Prozent bezogen auf die geleisteten Einlagen der Anleger erhalten haben. Von allen weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft erhält die KVG sodann 45 Prozent. Auf Basis der Prognoserechnung (Standardmodell) entsteht keine erfolgsabhängige Vergütung für die KVG.

#### Transaktionskosten

Bis zu 5 Prozent der Kaufpreise bei Kauf von Vermögensgegenständen. Darüber hinaus können Steuern anfallen, die gegebenenfalls dem AIF be-

lastet werden (z.B. Gewerbesteuer). Eine Bezifferung der Vergütungen, Kosten und Steuern ist aufgrund der noch nicht abschließend feststehenden Vermögensgegenstände nicht möglich.

#### Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Direktkommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft, Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt oder einer Verpfändung kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 Prozent des Anteilwertes verlangen.

### Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

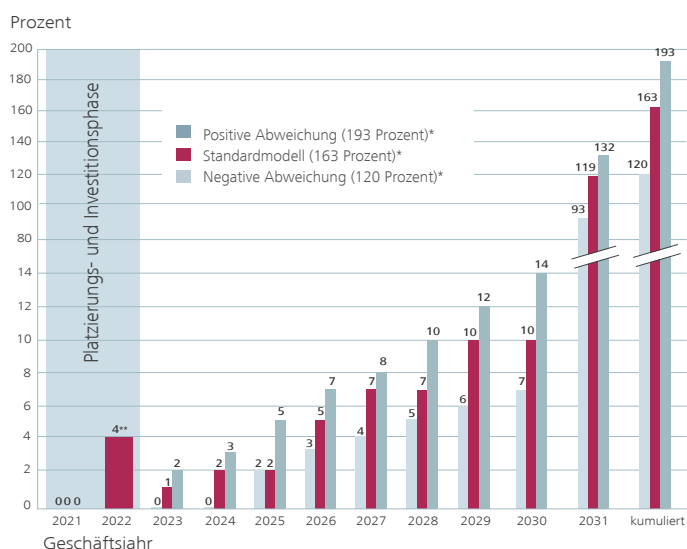
Dieser AIF wurde in 2021 neu aufgelegt. Prognosen, die zum Erstellungszeitpunkt des Teil-Blindpool Konzeptes plausibel sind und auf getroffenen Annahmen beruhen, können daher kein verlässlicher Indikator oder keine Garantie für die Wertentwicklung sein. Angaben über die Wertentwicklung in der Vergangenheit sind nicht möglich und Aussagen über die Zukunft unsicher. Typisches Merkmal ist bei dieser Art langfristig ausgerichteter Beteiligungen der Umstand, dass es während der Laufzeit zu Abweichungen von den Kalkulationsprämissen kommt, die sich auf den Ertragswert auswirken können. Nachfolgend wird daher eine potenzielle Wertentwicklung des AIF vor Steuern dargestellt, die auf den im Verkaufsprospekt im Kapitel „Wirtschaftliche Annahmen/ Beispielrechnung (Prognose)“ dargestellten Annahmen basieren. Es sind Abweichungen über die dargestellten Szenarien hinaus möglich. Sie bilden keinen verlässlichen Indikator für die tatsächliche Wertentwicklung ab. Die für die Sensitivitätsanalyse abweichenden Annahmen werden nachfolgend erläutert.

**Standardmodell:** Im Standardmodell wird davon ausgegangen, dass die Anleger ab 2023 Auszahlungen in Höhe von 1 Prozent bezogen auf ihre Beteiligungssumme inkl. Ausgabeaufschlag erhalten. Diese sollen bis zum Jahr 2031 sukzessive ansteigen. Hierin ist auch der Erlös aus der Veräußerung der Anlageobjekte enthalten. Hieraus ergibt sich ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 163 Prozent bezogen auf die Beteiligungssumme inkl. Ausgabeaufschlag vor Steuern.

**Negative Abweichung:** Im negativen Szenario wird eine negative Abweichung von 20 Prozent der prognostizierten Stromabsatzmenge unterstellt.

**Positive Abweichung:** Im positiven Szenario wird eine positive Abweichung von 20 Prozent der prognostizierten Stromabsatzmenge unterstellt.

#### Auszahlungsprognose (vor Steuern p.a.) relativ zur Einlage inkl. Ausgabeaufschlag in %



\* Die Höhe der Auszahlungen kann nicht garantiert werden. Prognoserechnungen basieren auf Annahmen und sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

\*\* Szenariounabhängig ist eine Vorabverzinsung in Höhe von 4 Prozent p.a. bis zum 30. März 2022 kalkuliert (gemäß Anlagebedingungen § 6 Nr. 4).

### Praktische Informationen

Verwahrstelle ist die BLS Verwahrstelle GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg. Die Verkaufsunterlagen, bestehend aus dem Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, dem Gesellschafts-, Treuhand- und Verwaltungsvertrag, den wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils geltenden Fassung, eventuelle Nachträge, sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht, können kostenlos in deutscher Sprache bei der Auricher Werte GmbH, Kornkamp 52, 26605 Aurich, angefordert oder auf der Internetseite [www.auricher-werte.de](http://www.auricher-werte.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

Konzeptionsgemäß erzielen die Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die steuerlichen Rahmenbedingungen werden ausführlich im Verkaufsprospekt im Kapitel „Kurzangaben über die für die Anleger bedeuten den Steuervorschriften“ beschrieben. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Die Auricher Werte GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

Weitere praktische Anlegerinformationen und Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG (darunter die Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütungen und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen) sind unter [www.auricher-werte.de](http://www.auricher-werte.de) veröffentlicht und bei der Auricher Werte GmbH auf Anfrage kostenlos als Papierversion erhältlich.

Dieser AIF und die Auricher Werte GmbH sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19. August 2021.