

E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 3 2024/2026



Öffentliches Angebot

Informationsbroschüre

7 % Schuldverschreibungen
2 Jahre Laufzeit

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A383FZ6
Wertpapierkennnummer (Schuldverschreibungen WKN): A383FZ

Für dieses öffentliche Angebot besteht gemäß Art 1 Abs. 3 Unterabs. 1 EU-Prospekt-VO keine Prospektpflicht, da der Gesamtgegenwert in der EU (einschließlich EWR) unter EUR 1 Mio. Emissionsvolumen liegt. Bei dieser Informationsbroschüre handelt es sich um keinen Verkaufsprospekt. Maßgeblich für die Zeichnung dieser Schuldverschreibungen sind ausschließlich die allgemeinen Anlagebedingungen, der Zeichnungsschein mit den Verbraucherinformationen, den Risikohinweisen und der Widerrufsbelehrung in Verbindung mit dem Basisinformationsblatt: www.eme-group.de/anleihe3



Emittentin

E.M.E. Project Finance GmbH, Riemerling

10.10.2024



E.M.E. Project Finance GmbH
Riemerling, Bundesrepublik Deutschland

Informationsbroschüre Öffentliches Angebot

Emission von bis zu EUR 250.000,-
(mit schrittweiser Erhöhungsoption auf bis zu EUR 999.000,-)

7,0 % Schuldverschreibungen 2024/2026

E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 3

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A383FZ6
Wertpapierkennnummer (WKN): A383FZ

Diese Informationsbroschüre („**Broschüre**“) dient ausschließlich werblichen Zwecken und ist kein Prospekt.

Das Angebot ist nicht prospektpflichtig, da das maximale Emissionsvolumen EUR 999.000,- beträgt und gemäß Art 1 Abs. 3 Unterabs. 1 EU-Prospekt-VO unter EUR 1 Mio. liegt.

Es handelt sich um ein Kapitalanlageprodukt nach deutschem Recht in Form von qualifiziert nachrangigen, auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen. Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte. Die Schuldverschreibungen werden für ihre gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde ohne Zins-scheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt wird bis sämtliche Verpflichtungen der Anleiheschuldnerin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind.

Die Schuldverschreibungen sind gemäß den Regelungen und Bestimmungen der Clearstream Banking AG übertragbar.

Begeben werden zunächst bis zu 250 Stück mit jährlich 7,00 % verzinslichen Inhaber-Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000 (die „**Schuldverschreibungen**“) in der Bundesrepublik Deutschland in Form eines Private Placements.

Die Dokumente können auf der Internetseite der Emittentin (www.eme-group.de/anleihe3) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden.

10. Oktober 2024

RISIKOHINWEIS

Das Produkt richtet sich an Anleger, die der Emittentin unternehmerisches Haftkapital zur Verfügung stellen und mit dem Investment eine überdurchschnittliche Renditeerwartung verbinden. Die Anleger sollen einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont von mindestens 2 Jahren verfolgen und einen etwaigen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können. Das Produkt zielt auf Anleger mit erweiterten Kenntnissen und Erfahrungen mit Finanzprodukten ab. Das Produkt ist nicht



Inhaltsverzeichnis

1. Terms & Conditions	- 5 -
2. Finanzinstrumente der E.M.E. Group	- 6 -
2.1. Investment-Organigramm.....	- 6 -
2.2. Investitionszweck der E.M.E. KMU ENERGIE ANLEIHE 3	- 6 -
3. Finanzierung der E.M.E. Projekte und Projektentwicklungen	- 6 -
3.1. E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 2	- 6 -
3.2. E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 1	- 6 -
3.3. E.M.E. COGENERATION BOND I	- 6 -
4. Geschäftstätigkeit der E.M.E. Group	- 7 -
4.1. Ausgangslage im Mittelstand.....	- 7 -
4.2. Haupttätigkeitsbereiche.....	7
4.3. Nachhaltigkeit, SDG	- 11 -
4.4. Übersicht über Referenzprojekte und die Projektpipeline.....	- 12 -
5. Angaben in Bezug auf die Emittentin	- 19 -
5.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin	- 19 -
5.2. Organisationsstruktur	- 19 -
6. Zeichnung und Abwicklung	- 23 -
7. Risikohinweise	- 23 -
8. Disclaimer	- 23 -
9. Kontaktinformationen	- 23 -



1. Terms & Conditions

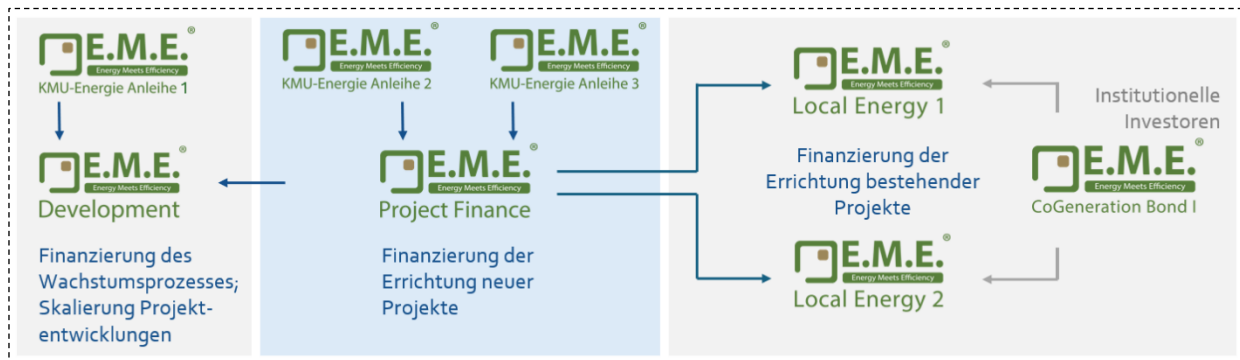
„E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 3“ Wertpapieremission zur Finanzierung der Energiewende im energieintensiven Mittelstand		E.M.E. Energy Meets Efficiency Project Finance
Angebot (EWR)	Emissionsvolumen bis zu EUR 999.000,-	
Instrument	Wertpapieranleihe als Teil-Inhaberschuldverschreibungen mit 7,0 % Festzins, 2024/2026	
WKN, ISIN	A383FZ , DE000A383FZ6	
Laufzeit	2 Jahre, bis 15. August 2026	
Festzins / Coupon	7,0 % p.a.	
Festzins / Coupon - Zahlungstermine	jährliche Auszahlung zum 15. August, erstmals zum 15. August 2025	
Rückzahlung	15. August 2026	
Mindestzeichnungssumme	EUR 1.000,-	
Stückelung	EUR 1.000,-	
Begrenzung der Emission	Die Emission wird durch die Emittentin auf zunächst EUR 250.000,- begrenzt	
Emissionsdatum	15.08.2024	
Investitionszweck	Entwicklung und Umsetzung von Energieprojekten im energieintensiven Mittelstand	
Emittentin	E.M.E. Project Finance GmbH mit Sitz in Hohenbrunn, Otto-Hahn-Str. 34, 85521 Riemerling	
Zahlstelle	Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin	
Verwahrstelle	Clearstream Banking AG, Frankfurt	
Qualifizierte Nachrangigkeit	Ja, dem Eigenkapital ähnliches Investment	
Nachschusspflicht	keine	
Rechtsstand	Erfüllungsort und Gerichtsstand sind der Sitz des Unternehmens. Der Begebungsvertrag sowie die Allgemeinen Anleihebedingungen (AAB) unterliegen der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland.	
Website	www.eme-group.de/anleihe3	





2. Finanzinstrumente der E.M.E. Group

2.1. Investment-Organigramm



2.2. Investitionszweck der E.M.E. KMU ENERGIE ANLEIHE 3

Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu EUR 999.000,- soll für die Planung und Errichtung von Energieprojekten für mittelständische Betriebe im Rahmen von E.M.E. Energy Contracting 4.0 - Verträgen genutzt werden. Die Emittentin beabsichtigt, sowohl eigene Projekte als auch über Gesellschafterdarlehen die Errichtung von Projekten in den E.M.E. Projektgesellschaften E.M.E. Local Energy 1 GmbH sowie E.M.E. Local Energy 2 GmbH (die „E.M.E. SPV“) zu finanzieren. Ferner plant

die Emittentin über Gesellschafterdarlehen an die E.M.E. Development GmbH, die Planung von zukünftigen Projekten und die Skalierung der Anzahl solcher Projekte zu finanzieren.

Die Emittentin hat von der E.M.E. Development GmbH das Projekt Martin Busch & Sohn, Behälter- und Apparatebau GmbH in Schermbeck erworben und wird das Projekt mit dem Kapital der E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHEN 2 und 3 errichten und in Betrieb nehmen.

3. Finanzierung der E.M.E. Projekte und Projektentwicklungen

3.1. E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 2

Die Emittentin emittiert zudem ab Oktober 2024 die E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 2 (die „Anleihe 2“) mit einem Emissionsvolumen von EUR 10.000.000,- in Form eines öffentlichen Angebotes mit einer Laufzeit bis 2029 und einem Zins-Coupon in Höhe von 9,25 %.

Die Anleihe ist nicht nachrangig und soll im Freihandel der Frankfurter Börse gehandelt werden.

Der Investitionszweck entspricht dem Zweck der E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 3 (siehe Kapitel 2.2).

3.2. E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 1

Im Frühjahr 2024 hat E.M.E. Development GmbH die E.M.E. KMU-ENERGIE Anleihe 1 mit einem Emissionsvolumen von bis zu EUR 999.000,- begeben. Die Platzierung wurde durch die Emittentin beendet. Die Anleihe wurde neben einer Vielzahl Privatanleger

durch institutionelle Anleger gezeichnet. Zweck der Anleihe ist in erster Linie die Skalierung des Geschäftsbetriebs der E.M.E. Development GmbH, um die Anzahl der Projektallokationen und den Wachstumsprozess zu erhöhen.

3.3. E.M.E. COGENERATION BOND I

Der E.M.E. CoGeneration Bond I richtet sich mit einem Emissionsvolumen von bis zu EUR 50 Mio. ausschließlich an institutionelle Anleger und ist mit einem Investment Grade Rating versehen (BBB-). Die Seed-Investoren Babcock Pensionskasse sowie Versorgungswerke der Steuerberater und Apotheker haben über den Bond den E.M.E. SPVs bereits rund 5,3 Mio. Euro Kapital zur Umsetzung solcher

Energieprojekte Verfügung gestellt. Die Vollplatzierung des Bonds ist bis Ende 2025 geplant. E.M.E. CoGeneration Bond I zeichnet zukünftig Inhaberschuldverschreibungen der E.M.E. Local Energy Master GmbH, welche danach im Wege von Inhaberschuldverschreibungen das Investitionskapital auf die E.M.E. SPVs und damit auf eine größere Anzahl an Projekten diversifiziert



4. Geschäftstätigkeit der E.M.E. Group

4.1. Ausgangslage im Mittelstand

Über 500 Mio. Tonnen CO₂ emittieren alle deutschen Wirtschaftszweige jährlich. 3,5 Mio. Unternehmen gehören in Deutschland zu den Kleinen und Mittleren Unternehmen (KMU), wovon ca. 73.000 Betriebe als mittelständische Unternehmen und 19.900 Betriebe als Großunternehmen eingestuft werden. E.M.E. Auswertungen ergeben, dass nur ein kleinerer Teil der Betriebe die ganzheitliche und vernetzte Erneuerung und Digitalisierung der Energieanlagen bereits umgesetzt hat. Zumeist beschränken sich die Betriebe auf Einzelmaßnahmen wie die Erneuerung der defekten Heizungs-

anlage oder die isolierte Errichtung einer Photovoltaikanlage.

Als Gründe für diese Zurückhaltung argumentieren Unternehmen immer wieder mit einerseits fehlendem übergreifenden Engineering Know-how und andererseits mit den hohen Investitionskosten für die ganzheitliche und vernetzte Erneuerung der Energieanlagen, denn Eigen- und Fremdkapital werden bevorzugt im Kerngeschäft eingesetzt, dort wo das Unternehmen Geld verdient.

4.2. Haupttätigkeitsbereiche

Das Geschäftsfeld der E.M.E. Group ist die Energiewende im energieintensiven Mittelstand und der Wohnungswirtschaft. Das Ziel ist die ökonomische und ökologische Verbesserung der Energiesituation in solchen Betrieben (der „Betrieb“), ohne dass der Betrieb selbst Eigen- oder Fremdkapital einzusetzen braucht, weil die Umsetzung der Projekte mit dem Kapital institutioneller und privater Investoren finanziert wird.

4.2.1 E.M.E. ermöglicht mehr Ökonomie und Ökologie durch ganzheitliche Energiekonzepte

Das Ziel der Erneuerung und Digitalisierung der Energieanlagen und -systeme ist einerseits die Reduzierung der Energieverbräuche in den Segmenten Wärme, Kälte und Strom und andererseits die autarke Erzeugung von sauberem und erneuerbarem Strom am Ort des Bedarfs. Im Ergebnis sinken für den Betrieb die Energiekosten.

Nachhaltigkeit

Reduzierte Energieverbräuche und die Erzeugung von sauberem und erneuerbarem Strom am Ort des Bedarfs reduziert auch die CO₂-Emissionen, ganz im Sinne von mehr Nachhaltigkeit und der Erfüllung von ESG-Dokumentationspflichten.

Individuelle und bedarfsorientierte Energiekonzeptionen

Dieses Ziel kann nur optimiert erreicht werden, wenn man auf Basis des Bedarfs und des Bestandes individuelle Energiekonzepte im Systemgedanken entwickelt und Wärme-erzeugung, vorhandene Abwärme, Kältebedarf und Strom vernetzt betrachtet.

Die weitaus meisten Betriebe sind bei der Umsetzung solcher ganzheitlicher Ansätze erheblich im Rückstand, denn Betriebe setzen vorhandene Eigen- und Fremdkapitalmittel eher im Kerngeschäft, als im Bereich Energie ein, denn dort wird das Geld verdient.

Energiekonzeption im Systemgedanken

Energieanlagen werden in Betrieben oft isoliert voneinander betrachtet. Die Heizungsanlage erzeugt die Heizwärme, Abwärme aus Maschinen bleibt oft ungenutzt. Strom wird hauptsächlich vom Energieversorger bezogen und Kälteanlagen werden mit Strom betrieben. Zumeist erneuern Betriebe alte Anlagen, wenn diese funktionsuntüchtig sind oder setzen Einzelmaßnahmen wie eine Photovoltaik-Anlage um.

Erst ganzheitliche Lösungen im Systemgedanken bieten erhebliche Chancen, die Effizienz zu steigern und Energieressourcen besser zu nutzen. So könnte beispielsweise Abwärme zum Heizen eingesetzt und dadurch der Brennstoffeinsatz für die Heizung reduziert werden. Bei hohen Temperaturen und Mengen aus Abwärme könnte auch Kälte (Sorptionstechnik) oder sogar Strom (z.B. ORC-Technik) gewonnen werden. Bei der Erzeugung von Wärme könnte gleichzeitig grundlastfähiger und sauberer Strom mit hohen Wirkungsgraden genutzt werden (z.B. Blockheizkraftwerke).

Das optimale Zusammenspiel eines Blockheizkraftwerkes, einer Photovoltaikanlage und möglicherweise eines Batteriespeichers hilft, möglichst viel sauberen und erneuerbaren Strom zu erzeugen und den Bezug aus dem Netz erheblich zu reduzieren. Hierdurch kann zudem mehr Betriebssicherheit und Nachhaltigkeit entstehen.

Technologieoffenheit und Unabhängigkeit

Eines der entscheidenden Merkmale der E.M.E. Group ist die technologieoffene Herangehensweise, unabhängig von den Interessen der Hersteller und Energieversorger. Erst dadurch können auf Grundlage der Ausgangssituation des Betriebes, seiner Herausforderungen und seines Bedarfs optimierte Lösungen entstehen und individuelle Produktlösungen ausgewählt und zusammengestellt werden.



4.2.2 Mögliche Energiemaßnahmen und Energieanlagen

Zunächst werden durch die E.M.E. Development GmbH die Energieverbräuche, die Probleme, die Ziele und Wünsche und der zukünftige Bedarf des Betriebs sowie die vorhandene technische Ausrüstung der Energieanlagen und deren Zustand analysiert. Auf dieser Basis wird dann ein optimiertes Energiekonzept entwickelt, das die umzusetzenden Maßnahmen der verschiedenen Energieanlagen und -systeme betrachtet:

Entsorgung oder weitere Nutzung

Insbesondere bei Heizkesseln und der Hydraulik (Verteilssysteme) wird auf Grundlage des Zustands und des Alters entschieden, ob ein Weiterbetrieb ökonomisch und ökologisch sinnvoll erscheint, oder die Entsorgung der alten Systeme ansteht.

Sanierung oder Erneuerung

Die Sanierung eines Systems zum Beispiel durch den Austausch eines Brenners in einem Kessel ist oftmals eine Option, die Restlebensdauer effizient zu nutzen. Auch der vorhandene Trafo und die NSHV (Niederspannungshauptverteilung) sind oft in einem Zustand, der die Implementierung von PV-Anlagen und BHKW unmöglich macht. Diese Systeme sind ebenfalls oftmals zu ersetzen oder zu sanieren.

Ersatz / Austausch

Meistens ist aufgrund des Alters und des relativ schlechten Wirkungsgrads die Neuanschaffung einer innovativen Energieerzeugungsanlage (Heizkessel, Kälteanlage, o.ä.) mit verbesserter Effizienz und Ökologie verbunden.

Ergänzung

Dort wo für die Erreichung und Sicherung der Betriebsprozesse und/oder von Nachhaltigkeitszielen die Ergänzung und Neuanschaffung von Systemen sinnvoll ist, wird die Integration dieser Systeme berücksichtigt. So kann beispielsweise durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) parallel zur Erzeugung der benötigten Wärmegrundlast auch sauberer und grundlastfähiger Strom erzeugt werden. Mehr Betriebssicherheit und weniger CO₂-Emissionen sind die Folge. In Kombination mit einer optimiert ausgelegten Photovoltaik-Anlage wird erneuerbarer Strom erzeugt. Wärme-Pufferspeicher erhöhen die Effizienz und die Laufleistung des BHKW und der Heizkessel. Stromspeicher können Lastspitzen reduzieren helfen und auch den autark erzeugten PV- und BHKW-Strom nutzbar machen, statt nicht benötigte Strom-Erzeugungsüberschüsse ins Netz einzuspeisen.

Digitalisierung / Steuerung

Grundlage für einen effizienten, auf den Bedarf abgestimmten, Betrieb der Energieanlagen ist die Digitalisierung und die automatisierte Steuerung der Systeme. Zudem werden in der Regel auf Basis des vorhandenen Equipments neue Messtellen eingerichtet, denn nur mittels eines Messtellen- und Monitoringsystems lassen sich die Reduzierung der Energieverbräuche und die autarke Erzeugung von sauberem und erneuerbarem Strom im Sinne der ESG-Dokumentationspflichten erheben.



Energieträger

Heizungsanlagen werden oft mit alten Ölheizungen oder mit Gas betrieben. Insbesondere bei der Hochtemperaturerzeugung ist Gas oft ein gängiger Brennstoff, auf den aufgrund seines Brennwertes insbesondere in energieintensiven Betrieben oft nicht verzichtet werden kann. Neue Systeme, die mit Gas betrieben werden, sollten zudem Wasserstoff-Ready sein, um zukünftig die Beimischung oder die vollständige Umrüstung aus Wasserstoff zu ermöglichen. Je nach Anwendungsfall können auch diverse Biobrennstoffe genauso zum Einsatz kommen, wie z.B. Holzhackschnitzel.





4.2.3 E.M.E. Energy Contracting 4.0

Der Betrieb und die E.M.E. Development GmbH vereinbaren die Zusammenarbeit im Wege des E.M.E. Energy Contracting 4.0 Vertrages. Nach Übertragung des Projektes durch E.M.E. Development GmbH auf ein E.M.E. SPV oder die Emittentin übernimmt dieses neben der Errichtung den laufenden Betrieb der Energieerzeugungsanlagen und liefert an den Betrieb die erzeugte Wärme, den Strom und die Kälte zum vereinbarten Preis je Kilowattstunde. Die E.M.E. SPV oder die Emittentin wird zudem Eigentümerin der betriebenen Energieerzeugungsanlagen.

Die benötigten Energiemengen (Strom, Wärme, Kälte) des jeweiligen Betriebs sind aufgrund der Energieverbräuche der Vergangenheit bekannt und lassen eine weitgehend valide Abschätzung zukünftiger Verbräuche zu.

Die laufenden Erlöse des E.M.E. SPV und der Emittentin aus dem E.M.E. Liefer-Contracting errechnen sich aus der Wärmelieferung, die beispielsweise durch das Blockheizkraftwerk (das „BHKW“) und den Kessel erzeugt wird. Der Strom wird zudem einerseits im BHKW und andererseits durch die Photovoltaik-Anlage durch das E.M.E. SPV oder die Emittentin erzeugt und an den Betrieb geliefert. Der Betrieb zahlt den vereinbarten Preis je Kilowattstunde an die E.M.E. SPV oder die Emittentin. Diese generiert dadurch einen kalkulierbaren monatlichen Erlös.

So profitiert das E.M.E. SPV oder die Emittentin von weitgehend stabilen Cash-Flows aus der Lieferung von z.B. Strom und Wärme zum vereinbarten Preis, was einen mittelbaren positiven Einfluss auf die Zahlung der vereinbarten Zinsen (Kapitaldienste) hat Vorteile für den Betrieb.

Der Betrieb braucht weder Eigen- noch Fremdkapital für die Erneuerung und Digitalisierung der Energieanlagen einzusetzen. Während der Betrieb bisher Brennstoff selbst einkauft und Zeit und Geld für Wartung, Instandhaltung und Revitalisierung aufwendet, gehen diese Kosten auf den Contractinggeber über, denn dieser erwirbt die Energieanlagen und -systeme und übernimmt deren technischen und wirtschaftlichen Betrieb.

Die Energieanlagen und -systeme werden dadurch aus der Bilanz des Betriebes in die GuV (Gewinn und Verlustrechnung) verschoben, denn ab jetzt erwirbt der Betrieb „nur noch“ die erzeugte Energie (z.B. Strom, Wärme, Kälte) vom Contractinggeber und zahlt an diesen einen je Kilowattstunde vereinbarten Preis.

So gewinnt der Betrieb mehr Zeit (Einsparung personeller Ressourcen) und das bilanzielle Eigen- und Fremdkapital steht dem Betrieb weiterhin für sein Kerngeschäft zur Verfügung.

4.2.4 E.M.E. Energy Contracting 4.0, Full Service Outsourcing

Die E.M.E. Development GmbH vereinbart mit einem Betrieb als E.M.E. Full-Service Dienstleistung einen E.M.E. Energy Contracting 4.0 Vertrag mit Laufzeiten zwischen 15 und 20 Jahren auf dessen Basis das Outsourcing von Energieanlagen und -systemen an ein E.M.E. SPV oder die Emittentin umgesetzt wird.

Was ist Contracting und wie funktioniert es?

Contracting ist ein Vertragsmodell, bei dem der Betrieb Contractingnehmer ist und während der Vertragslaufzeit die vertraglich vereinbarten Energieanlagen und -systeme an den Contractinggeber als Dienstleister outsourct. Je nach Contractingmodell des Liefer-, Anlagen-, Energie- oder Wärme-Contractings bezieht sich der Begriff auf die Bereitstellung von Betriebsstoffen wie Wärme, Strom, Kälte, Druckluft usw.

Der Contractinggeber erwirbt vom Betrieb bestehende Komponenten sowie die vertraglich vereinbarten neuen Energieanlagen und verbindet, optimiert und digitalisiert die Systeme. Der Contractinggeber ist als Eigentümer auch für den reibungslosen Betrieb der Anlagen verantwortlich und erwirbt laufend die erforderlichen Brennstoffe (z.B. Gas, Wasserstoff, Hackschnitzel). Er übernimmt zudem die Wartung Instandhaltung, Revitalisierung und sonstige mit dem Betrieb der Anlagen verbundene Aufgaben.

E.M.E. Rahmenvertrag

Die Basis des E.M.E. Energy-Contracting 4.0 ist der E.M.E. Rahmenvertrag, der zwischen der E.M.E. Development GmbH und dem Betrieb abgeschlossen wird, wobei die Bezeichnung „4.0“ ein Optimum an Digitalisierung der Prozesse symbolisiert.

Der E.M.E. Rahmenvertrag regelt allgemeine Punkte wie Laufzeit, Arten des E.M.E. Contractings, Mitwirkungspflichten, Versicherungen, Nutzung von Flächen und auch Endschaftsklauseln, die das Vertragsende regeln. Die individuelle Ausgestaltung des E.M.E. Rahmenvertrags findet in ergänzenden Vereinbarungen statt, in denen auch die einzelnen vereinbarten Energiemaßnahmen des E.M.E. Liefer-Contractings und des E.M.E. Einspar-Contractings und ihre individuellen Bedingungen geregelt werden. So kann der E.M.E. Rahmenvertrag jederzeit flexibel um weitere Maßnahmen ergänzt werden. In den Anlagen werden auch die Lieferverträge Strom, Kälte und Wärme sowie deren Preisblätter festgehalten.



E.M.E. Maßnahmen

Die einzelnen vereinbarten Maßnahmen werden als ergänzende Vereinbarungen zum Rahmenvertrag detailliert beschrieben und vereinbart. Die Maßnahmen unterscheiden sich in Maßnahmen zur Lieferung von Energie und Maßnahmen zur Einsparung von Energie.

So kann eine Liefermaßnahme beispielsweise die Implementierung eines H₂-ready BHKW in Verbindung mit Wärme-Pufferspeichern sein. Die Maßnahme regelt die Leistung des BHKW, seinen Standort, hydraulische Anbindungen und alle mit der Errichtung des BHKW verbundenen Engineering-Leistungen.

E.M.E. Kaufverträge

Einsparung p.a. x 20 Cent/kWh	200.000 kWh z.B. Strom) 40.000 Euro
E.M.E. SPV 70%	28.000 Euro
Betrieb 30%	12.000 Euro

Im Rahmen der einzelnen Maßnahme kann auch der Erwerb der Bestandsanlagen, beispielsweise bestehenden Heizkesseln, Kälteanlagen, Hydrauliken und Verteilsystemen, geregelt werden.

E.M.E. Liefer-Contracting

Die E.M.E. SPV liefert laufend die in den Erzeugungsanlagen erzeugte Energie (Strom, Wärme, Kälte) zum vereinbarten Preis / kWh an den Betrieb. Der Betrieb verpflichtet sich zu deren vorrangiger Abnahme (z.B. BHKW- und PV-Strom müssen abgenommen werden, bevor der benötigte Reststrom vom Energieversorger erworben wird). Zudem verpflichtet sich der Betrieb zu einer Mindestabnahmemenge, die in der Regel rund 80 % des ermittelten zukünftigen Bedarfs entspricht.

Während der gesamten Vertragslaufzeit werden die Energiepreise an die allgemeine Marktsituation im Wege inflationärer Anpassungen, Indexierungen oder sogenannter Brennstoff-Korridore, bei denen der jeweils aktuelle Brennstoffeinkauf den Preis der Strom-/ Wärme- und Kältelieferung bestimmt, angepasst.

Die laufende, zumeist monatliche Abrechnung erfolgt durch die Messung der gelieferten Energiemengen. Diese Werte werden das E.M.E. SPV oder die Emittentin über Energiemessstellen laufend bereitgestellt und können zur automatisierten Rechnungserstellung genutzt werden. Insofern abrechnungsrelevante Messungen über längere Zeiträume erfolgen müssen, können auch monatliche Abschlagszahlungen durch das E.M.E. SPV oder die Emittentin berechnet werden.

E.M.E. Einspar-Contracting

Die E.M.E. SPV oder die Emittentin kann in den Bereichen Strom, Wärme und Kälte in Technologien investieren, die zu Energie-Einsparungen führen können.

Beispielsweise kann der hydraulische Abgleich, die Erneuerung von Ventilen und Pumpen und der vollständige oder teilweise Austausch der Hydraulik und Verteilsysteme in den Bereichen Wärme und Kälte zu erheblichen Einsparungen führen.

Auch der Austausch der Beleuchtung auf LED und/oder der Einsatz von Speichern hilft, den anteiligen Stromverbrauch deutlich zu reduzieren.

Die erzielten Einsparungen in Kilowattstunden werden mit dem jeweils gültigen Preis / kWh multipliziert und zwischen dem Contractinggeber und dem Contractingnehmer in einem prozentual vereinbarten Verhältnis aufgeteilt, wobei auf die E.M.E. SPV oder die Emittentin aufgrund des Investments der größere Anteil entfällt.

Die Abrechnung der Einsparung erfolgt monatlich und kann durch vertragliche Festlegung eines errechneten Einsparwertes oder durch ständig laufende Messungen und Errechnung der Vorher-Nachher-Werte erfolgen. Insbesondere im letzten Fall können die Abrechnungen auf Basis von monatlichen Abschlagszahlungen und einer genauen Jahresrechnung erfolgen.

E.M.E. Lieferverträge und Preisblätter

In den Strom-/ Wärme-/ und Kältelieferverträgen werden die Bedingungen der Lieferung der jeweiligen Medien definiert. Hierzu gehören jeweils Preisblätter, in denen die wirtschaftlichen Bedingungen der Energie-Lieferung geregelt sind, welche beispielsweise Preise / kWh, Indexierungen, Preis-Korridore, Mindestabnahmen, zusätzliche Grundpreise, usw. geregelt werden.

E.M.E. Miet- und Pachtverträge

Die E.M.E. Development GmbH vereinbart mit dem Betrieb für die Stellflächen der Energieanlagen Mietverträge, um sich die Nutzung der Räume und das jederzeitige Zugangsrecht zu sichern. Die Mietpreise werden in der Regel auf 1,- Euro festgelegt, da nicht der wirtschaftliche Mietgedanke im Vordergrund steht.

Für Dachflächen und Außenflächen, die beispielsweise für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden, ist die Vereinbarung von Pachtverträgen üblich, deren Pacht sich in der Regel ebenfalls auf 1,- Euro beschränkt.



Grunddienstbarkeiten

Zugunsten der E.M.E. SPV oder der Emittentin können Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden, wodurch der Zugang dieser zu den Energieanlagen und die Betriebserlaubnis zusätzlich absichert werden.

E.M.E. Messstellen- & Monitoringkonzept

Die E.M.E. SPV oder die Emittentin installieren in jedem Betrieb eine Vielzahl an digitalen Messstellen und erfassen beispielsweise Werte wie die diversen Energieverbräuche sowie die einzelnen Energieerzeugungen, Innen- und Außentemperaturen, Bewegung, Licht und Feuchtigkeit, usw. Sie werten die zur Verfügung gestellten Werte laufend über ein Energie-Management-System (EMS) aus. So erkennen E.M.E. Ingenieure einerseits weitere Optimierungspotentiale. Andererseits stehen die Daten den Betrieben für ihre ESG- und Nachhaltigkeits-Berichte zur Verfügung, denn die Pflichten im Zusammenhang mit der ESG-Dokumentation wachsen stetig, getrieben durch regulatorische Anforderungen und den zunehmenden Druck von Investoren, Kunden und anderen Stakeholdern. Eine gute Datenlage kann nicht nur zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben beitragen, sondern auch

4.3. Nachhaltigkeit, SDG

IMUG RATING hat den E.M.E. Investments im Rahmen eines Fondschecks Nachhaltigkeit einen ökologischen Nutzen und einen deutlichen Beitrag zur Förderung der Nachhaltigkeit attestiert und festgestellt, dass der E.M.E. CoGeneration Fund I mit den Zielinvestments der E.M.E. SPV für nachhaltigkeitsorientierte Anlegerinnen und Anleger geeignet sei.

Die für den Fonds verabschiedeten Anlageziele wirken sich nachweislich positiv auf die Umsetzung ökologischer Nachhaltigkeitsziele aus. Mit den finanzierten Projekten werden Wirkungen auf SDG 7 „Bezahlbare und saubere Energie“ und SDG 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“ erzielt.

Der E.M.E. CoGeneration Fund 1 berücksichtigt systematisch ESG-Kriterien bei Investitionsentscheidungen. Für den Fonds ist eine ESG-Investmentstrategie hinterlegt, die dazu beiträgt, dass die für den Fonds ausgelobten ökologischen Eigenschaften eingehalten werden. Darüber belegt die E.M.E. Development GmbH, dass die ESG-Investmentstrategie auf 100

die Wettbewerbsfähigkeit und das Ansehen des Unternehmens stärken.

Insbesondere der erste Bereich „Environmental“ (ESG) beschäftigt sich mit Energieverbrauch und -effizienz. Hierzu gehört die Dokumentation des gesamten Energieverbrauchs, der Energiequellen (erneuerbar oder nicht erneuerbar) und der Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Die Entwicklung CO₂-Emissionen sind eine unmittelbare Folge hieraus.

E.M.E. Betriebsführungs-Support

Die E.M.E. SPV oder die Emittentin übernimmt die kaufmännische und technische Betriebsführung und delegiert die Umsetzungen an Gesellschaften der E.M.E. Group.

Insbesondere die Wartung und Instandhaltung der Energieanlagen obliegt dem Contractinggeber. Der Betriebsführungs-Support regelt, welche Maßnahmen im Fall von Störungen durch wen übernommen werden. Sollte die Contractingsgeberin beispielsweise an Feiertagen nicht direkt erreichbar sein, so kann sich der Betrieb unmittelbar mit dem vereinbarten Wartungsunternehmen in Verbindung setzen.

Prozent der Anlageentscheidungen angewendet wird.

Gerechnet auf das Investitionsvolumen je EUR 1 Mio. werden absolute Einsparungen von 400 bis 800 Tonnen CO₂ prognostiziert, wobei große Photovoltaikflächen und der zukünftig mögliche Einsatz von grünem Wasserstoff zur Wärme- und Stromerzeugung auch höhere Einsparungen möglich erscheinen lassen.

Bei dem geplanten gesamten Investitionsvolumen in Höhe von EUR 50 Mio. ergeben sich somit CO₂-Einsparungen von insgesamt 22.800 Tonnen jährlich. Zur Veranschaulichung: Für ein Jahr liegt der bundesdeutsche CO₂-Fußabdruck pro Kopf im Durchschnitt bei rund 10,7 Tonnen (Quelle: Umweltbundesamt). Durch die Investitionen des E.M.E. CoGeneration Fund 1 in Energieeffizienzmaßnahmen mittelständischer Unternehmen können somit die jährlichen CO₂-Emissionen von rund 2.100 Bundesbürgern eingespart werden.



4.3.1 Zielgruppen, Diversifikation

Grundsätzlich kommen für die E.M.E. Development GmbH größere energieintensive mittelständische Betriebe und Wohnliegenschaften in Betracht, in denen ein erhöhter Instandhaltungsrückstau der Energieanlagen besteht. Die Mindestgröße solcher Betriebe definiert sich dabei über die Energieverbräuche, die oberhalb von 1 Mio. kWh liegen sollten.

4.3.2 E.M.E. Projekt-Prozessablauf

Die E.M.E. Development GmbH allokiert geeignete Betriebe und prüft diese auf die Ausgangsbasis, die Probleme im Sektor Energie und die wirtschaftliche und bonitätsbedingte Machbarkeit.

Nach Aufnahme und Evaluierung der Ausgangslage entwickeln E.M.E. Ingenieure technologieoffene Energiekonzepte im Wege des E.M.E. Energie Contracting 4.0, individuell auf jeden einzelnen Betrieb zugeschnitten.

Am Ende dieser Pre-Engineering-Phase steht der vertragliche Abschluss des E.M.E. Energy Contracting 4.0 Vertrages, der die Umsetzung der Energiemaßnahmen und deren langfristige Betriebsführung regelt.

Im Anschluss beabsichtigt E.M.E. Development GmbH zukünftig, den E.M.E. Contracting Vertrag an die Emittentin zu veräußern, die das Projekt errichten und in Betrieb nehmen wird. Grundsätzlich soll das fertiggestellte Projekt dann an ein E.M.E. SPV weiterveräußert werden, die Emittentin kann das Projekt aber auch selbst betreiben. Die laufende technische und kaufmännische Betriebsführung wird im Anschluss durch ein Unternehmen der E.M.E. Group übernommen.

4.4. Übersicht über Referenzprojekte und die Projektpipeline

Die E.M.E. Development GmbH konnte bereits renommierte Referenzprojekte unter Vertrag nehmen, die teilweise bereits errichtet und in Betrieb genommen wurden. Die weitere Finanzierung dieser Projekte ist aus dem Nettoemissionserlös im Wege von Gesellschafterdarlehen aber auch im Wege von Bankfinanzierungen geplant.

Zudem wurde das bereits vertraglich gebundene Projekt (ready2build) Martin Busch & Sohn Behälter & Apparatebau GmbH im Juli 2024 von der Emittentin erworben, die beabsichtigt, dieses aus dem Nettoemissionserlös der Schuldverschreibungen zu errichten.

Auch die Energiekosten, die mindestens 250.000 Euro jährlich betragen sollten, sind eine Indikation. Zudem sollte der jeweilige Betrieb aufgrund seiner Bonitäts-situation und seines Geschäftsmodells in der Lage sein, die Energiekosten im Rahmen des Contractings langfristig erbringen können.

Zielgruppen sind energieintensive Betriebe beispielsweise:

Bildungsbetriebe
(z.B. die E.M.E. Projekte „Akademie Deutscher Genossenschaften e.V.“ auf Schloss Montabaur und der „Mediacampus Frankfurt GmbH“ im Börsenverein des Deutschen Buchhandels)

Banken

Bürogebäude
(z.B. das E.M.E. Projekt „Value Factory GmbH“, Mainz)

Maschinenbauer, Zerspanungsunternehmen
(z.B. die E.M.E. Projekte „Mauersberger & Fritzsche GmbH & Co. KG“, Nossen und „Martin Busch & Sohn Behälter und Apparatebau GmbH“, Schermbeck)

Produzierende Betriebe

Kunststoffverarbeitende Betriebe

Hotels

Lebensmittelindustrie

Getränkeindustrie

Baumärkte

Einkaufsmärkte

Textilindustrie

Wellnesseinrichtungen & Schwimmbäder

Lebensmittel & Getränkebranche

Krankenhäuser

Alten- & Pflegeeinrichtungen

Automobilindustrie

Chemieindustrie


Pharmaindustrie

Baustoffe

Größere wohnwirtschaftlich genutzte Liegenschaften



4.4.1 Referenzprojekte

Projekt	ADG 
---------	---

Name des Betriebes	Akademie Deutscher Genossenschaften e.V., Schloss Montabaur im Volksbanken- und Raiffeisenverbund
Branche	Bildungsbetrieb der Genossenschaften (z.B. Raiffeisen- und Volksbanken, Edeka, Rewe)




Campus Schloss Montabaur



E.M.E. Blockheizkraftwerk (H2-ready), Schloss Montabaur

E.M.E. SPV	E.M.E. Local Energy 2 GmbH
Nachhaltigkeit, Einsparung	ca. 600 Tonnen pro Jahr Einsparung CO ₂ -Emission
Vertragslaufzeit	20 Jahre, Kündigungsrecht nach 15 Jahren zugunsten ADG
Status	Maßnahmen weitgehend errichtet und in Betrieb (siehe unten Maßnahmen)
Maßnahme 1 Liefer-Contracting - Strom - Wärme	H ₂ -Ready Blockheizkraftwerk plus 15.000 Liter Pufferspeicher (Wärme) ca. 900.000 kWh Stromerzeugung p.a. ca. 1,1 Mio. kWh Wärmeerzeugung p.a. -abgeschlossen-
Maßnahme 2 Liefer-Contracting- Wärme	Übernahme der Heizkessel und Hydraulik-Systeme in der Heizzentrale; Anbindung an BHKW und Pufferspeicher -abgeschlossen-
Maßnahme 3 Einspar-Contracting - Wärme	Wärmeoptimierung 1 vollständige Erneuerung der Gesamthydraulik in der Heizzentrale, Delta-T gesteuerte Pumpen, digitale Ventile -Teilbetrieb, in Finalisierung-
Maßnahme 4 Einspar-Contracting - Wärme	Wärmeoptimierung 2 durch digitale und automatisierte Steuerung von Thermostatventilen (Verbindung mit Buchungssystem der Veranstaltungsräume -Teilbetrieb, in Finalisierung-
Maßnahme 5 Liefer-Contracting- Kälte	Übernahme der Kältemaschinen und Teilaustausch -abgeschlossen-
Maßnahme 6 Liefer-Contracting- Kälte	Übernahme und Sanierung der Geothermieanlage; Umstellung auf Kälteerzeugung für das Veranstaltungszentrum -in Umsetzung-
Maßnahme 7 Auswertung, Optimierung	Messtellen- und Monitoringkonzept zur Auswertung der Energiesituation -abgeschlossen-




Projekt	
----------------	--

Name des Betriebes	Mediacampus Frankfurt GmbH im Börsenverein des deutschen Buchhandels
Branche	Bildungsbetrieb des Börsenvereins des Deutschen Buchhandels



E.M.E. SPV	E.M.E. Local Energy 1 GmbH
Nachhaltigkeit, Einsparung	ca. 220 Tonnen pro Jahr Einsparung CO ₂ -Emission
Geplanter Nachbeschluss für Phase 2	ca. EUR 250.000,- Maßnahme 3, 4, 7, 8, Photovoltaik-Erweiterung, Klimatisierung, E-Tankstellen
Vertragslaufzeit	20 Jahre, Kündigungsrecht nach 15 Jahren
Status	Zertifizierungsphase „Netzbetreiber“, Ertüchtigung Trafo / NSHV
Maßnahme 1 Liefer-Contracting, Strom, Wärme	H ₂ -Ready Blockheizkraftwerk plus Pufferspeicher (Wärme) -errichtet, Zertifizierung-
Maßnahme 2 Liefer-Contracting, Wärme	Übernahme der Heizkessel und Hydraulik-Systeme in der Heizzentrale; Anbindung an BHKW und Pufferspeicher -abgeschlossen, in Betrieb-
Maßnahme 3 Liefer-Contracting, Strom	PV-Anlage 1 -errichtet, Zertifizierung-
Maßnahme 4 Liefer-Contracting, Strom	PV-Anlage 2 -in Vorbereitung-
Maßnahme 5 Einspar-Contracting - Wärme	Wärmeoptimierung 1 vollständige Erneuerung der Gesamthydraulik in der Heizzentrale, Delta-T gesteuerte Pumpen, digitale Ventile, Teilbetrieb, in Finalisierung-
Maßnahme 6 Einspar-Contracting - Wärme	Wärmeoptimierung 2 durch digitale und automatisierte Steuerung von Thermostatventilen (Verbindung mit Buchungssystem der Veranstaltungsräume, Teilbetrieb, in Finalisierung-
Maßnahme 7 Einspar-Contracting, Strom	Beleuchtung, Umrüstung auf LED -abgeschlossen-
Maßnahme 8 Auswertung, Optimierung	Messstellen- und Monitoringkonzept zur Auswertung der Energiesituation -abgeschlossen-



Projekt	
---------	--

Name des Projektes	Mauersberger & Fritzsche GmbH & Co. KG, Nossen
Branche	Maschinenbau, Zerspanungsunternehmen



E.M.E. SPV	E.M.E. Local Energy 1 GmbH
Nachhaltigkeit, Einsparung	ca. 257 Tonnen pro Jahr Einsparung CO ₂ -Emission
Vertragslaufzeit	20 Jahre, Kündigungsrecht nach 15 Jahren
Status	In Vorbereitung
Maßnahme 1 Liefer-Contracting, Strom	PV-Anlage ca. 600 kWp -in Vorbereitung, Errichtungsphase-
Maßnahme 2 Auswertung, Optimierung	Messtellen- und Monitoringkonzept zur Auswertung der Energiesituation -Teilbetrieb-





Projekt	
---------	--

Name des Betriebes	Value Factory GmbH, Mainz
Branche	Bürohaus, Finanzdienstleistung



E.M.E. SPV	E.M.E. Local Energy 1 GmbH
Investitionsvolumen	EUR 500.000,-
Nachhaltigkeit, Einsparung	ca. 65 Tonnen pro Jahr Einsparung CO ₂ -Emission
Vertragslaufzeit	180 Monate, Verlängerung um 2x2 Jahre, wenn nicht gekündigt wird
Status	teilweise errichtet, die PV-Anlage wird zeitnah durch den Netzbetreiber bewilligt und in Betrieb genommen
Inbetriebnahmen	ab Q4 2024 geplant
Maßnahme 1 Liefer-Contracting, Strom & Wärme	H2-Ready Blockheizkraftwerk plus Pufferspeicher (Wärme) -im Aufbau, Inbetriebnahme Q4/2024-
Maßnahme 2 Liefer-Contracting, Wärme	Übernahme der Heizkessel und Ersatz sowie Modernisierung der Hydraulik-Systeme in der Heizzentrale; Anbindung Kessel an BHKW und Pufferspeicher -im Aufbau, Inbetriebnahme Q4/2024-
Maßnahme 3 Liefer-Contracting, Strom	PV-Anlage 1 -errichtet, Zertifizierung, Inbetriebnahme Q3/2024-
Maßnahme 4 Auswertung, Optimierung	Messtellen- und Monitoringkonzept zur Auswertung der Energiesituation -teilweise errichtet-
Maßnahme 5	E-Tankstellen -in Vorbereitung, Inbetriebnahme Q4 / 2024--





Ready2Build Projekt	 Martin Busch & Sohn Behälter- und Apparatebau GmbH
Name des Betriebes	Martin Busch & Sohn, Behälter- und Apparatebau GmbH, Schermsbeck
Branche	Maschinenbau, Großbehälterhersteller



Errichtung durch	E.M.E. Project Finance GmbH
Investitionsvolumen	ca. EUR 600.000,-
Nachhaltigkeit, Einsparung	ca. 142 Tonnen pro Jahr Einsparung CO ₂ -Emission
E.M.E. Contracting-Vertrag	abgeschlossen
Vertragslaufzeit	20 Jahre, Kündigungsoption zum Ende des 15. Jahres durch Contractingnehmerin
Erwerb von	E.M.E. Development GmbH
Übernahme durch die Emittentin	Juni 2024
Kaufpreis Projektrecht	EUR 30.000,-
Vergütung für Allokation & Pre Engineering	EUR 30.000,-
Beschreibung	Die E.M.E. Development GmbH hat im ersten Quartal 2024 mit dem Maschinenbauer Martin Busch & Sohn GmbH („Projekt Busch“) einen E.M.E. Energy Contracting 4.0 – Vertrag vereinbart. Das Investitionsvolumen beträgt ca. EUR 600.000,- und erneuert und modernisiert die Energiesituation des Betriebs ganzheitlich (Strom, Wärme, Digitalisierung, Messtellenkonzept). Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
MASSNAHME	BESCHREIBUNG DER MASSNAHME
Dach-Photovoltaik	E.M.E. installiert eine Dach-PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 100 kWp. Ein Teil des erzeugten erneuerbaren Sonnenstroms wird im Wege des E.M.E. Liefer-Contractings an die Contractingnehmerin veräußert (ca. 55.000 kWh/a). Der andere Teil des erzeugten Stroms wird ins Netz eingespeist (ca. 55.000 kWh/a).
„H-READY“ Blockheizkraftwerk (BHKW)	E.M.E. errichtet ein BHKW mit einer Leistung von ca. 20 kWel und 44 kWth. Das BHKW erzeugt voraussichtlich 177.000 kWh Wärme pro Jahr, die die Contractingnehmerin im Wege des E.M.E. Liefer-Contractings geliefert werden. Zudem werden rund 30.000 kWh BHKW-Strom an die Contractingnehmerin geliefert. Rund 46.000 kWh werden ins Netz eingespeist und im Rahmen der KWK-Förderung vergütet. Darüber hinaus sorgen Wärme-Pufferspeicher für hohe Effizienz und die optimierte Zusammenarbeit mit dem Heizkessel. Zudem wird ein Wärme-Pufferspeicher mit einem Volumen von ca. 5.000 Litern errichtet.
Wandgeführte Solarthermie und HVLS-Ventilatoren	E.M.E. errichtet eine wandgeführte Solarthermie-Anlage, die insbesondere im Winter thermische Effekte einer erwärmten Hauswand ausnutzt und in die Halle 1 mit



Erdgas-Kessel „H₂-ready“ und Warmlufterzeuger

Messstellen- & Monitoringkonzept

Weitwurfdüsen einbringt. Langsam drehende HVLS-Ventilatoren unter der Decke sorgen dafür, dass die aufsteigende Wärme an den Boden gedrückt wird und dadurch der Wärmeverbrauch gesenkt werden kann. Insgesamt sollen rund 12.000 kWh Wärme an das Projekt-Busch geliefert werden.

Die alten Ölheizungen werden durch das BHKW und den „H₂-READY“ Erdgas-Kessel ersetzt. Der Kessel sorgt für die benötigte Spitzenlast und die redundante Wärmeversorgung im Falle des BHKW-Ausfalls oder dessen Wartung. Zudem installiert E.M.E. Warmlufterzeuger zur Verteilung der Wärme in Halle 1. In diesem Zusammenhang wird auch die Hydraulik (Verteilung) erneuert.

Mit dem Messstellen- & Monitoring-Konzept werden die Energieströme auch im Verhältnis zu Umgebungswerten (Innen- und Außentemperatur, Luftfeuchtigkeit, Helligkeit) ermittelt und laufend ausgewertet. So können zukünftig Ableitungen aus den IST-Werten bezogen auf die umgesetzten und zukünftige Optimierungsmaßnahmen getroffen werden.

4.4.2 E.M.E. PROJEKT-PIPELINE

Die E.M.E. Projektpipeline umfasst derzeit ein potentielles Investitionsvolumen in Höhe von ca. 40 Mio. Euro. Die eine Hälfte des Volumens befindet sich in der Phase des Pre-Engineerings, wohingegen bei der anderen Hälfte der Status Quo durch die Energiedatenaufnahmen ermittelt wird. Es handelt sich dabei um rund 30 potentielle Betriebe, deren Anzahl ständig durch neu zu prüfende Betriebe im Rahmen der Allokation erweitert wird.

4.4.3 Struktur der E.M.E. Projektfinanzierungen

Sobald zwischen der E.M.E. Development GmbH und dem Betrieb ein E.M.E. Contracting-Vertrag

abgeschlossen wurde soll dieser im nächsten Schritt von der E.M.E. Development GmbH an die Emittentin veräußert und aus dem Nettoemissionserlös der Schuldverschreibung errichtet werden.

Nach anschließender Inbetriebnahme kann die Emittentin das Projekt an ein E.M.E. SPV weiterveräußern.

Die E.M.E. SPV und die Projekte werden bisher mit dem Kapital institutioneller Investoren des E.M.E. CoGeneration Bond I finanziert.

Zukünftig sollen die E.M.E. SPV auch aus dem Nettoemissionserlös der Anleihen 2 und 3 durch die Emittentin im Wege von Gesellschafterdarlehen finanziert werden.





5. Angaben in Bezug auf die Emittentin

5.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin

Der juristische und kommerzielle Name der Emittentin lautet E.M.E. Project Finance GmbH. Die Emittentin wurde am 26. Juni 2024 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet und am 04. Juli 2024 unter der Nummer HRB 294308 in das Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier, LEI) der Emittentin lautet: 894500GoMFU-XUDOSCR31.

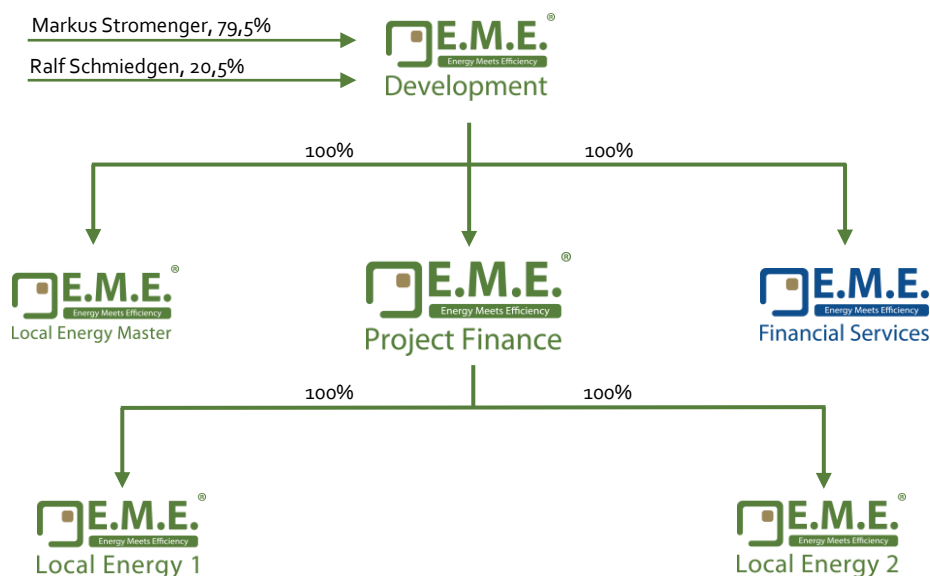
Sitz und Hauptort der geschäftlichen Tätigkeit der Emittentin ist Hohenbrunn (Geschäftsanschrift: Otto-Hahn-Str. 34, 85521 Riemerling, Bundesrepublik Deutschland). Die Telefonnummer lautet: +49 (0) 8022 66219-0. Die Website der Emittentin lautet: www.eme-pf.de. Die Dauer der Emittentin ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Gegenstand der Emittentin gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist der Ankauf, die Errichtung, der Betrieb, sowie der Verkauf von Energie-Projekten in Gebäuden und Liegenschaften im In- und Ausland. Hierzu gehört die Umsetzung von Energie-Contracting-Verträgen sowie

die Finanzierung von Gesellschaften zur Entwicklung, Errichtung und dem Betrieb solcher Projekte sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen einschließlich der Anmietung von Räumen, der Einkauf und Verkauf (Handel) und die Auswertung und Abrechnung von Energie. Die Ziele solcher Energie-Projekte sind in den Bereichen Strom, Wärme, Kälte und Prozessenergie die ökonomische und ökologische Optimierung von Energieprozessen, beispielsweise die effiziente Erzeugung von Energie, die Senkung von Energieverbräuchen durch Optimierung und Digitalisierung, der Speicherung sowie dem Transport von Energie. Zudem kann die Gesellschaft die Verwaltung und den Betrieb entsprechender Energieanlagen im In- und Ausland übernehmen. Bankgeschäfte und Tätigkeiten, die nach dem Kreditwesengesetz oder dem Depotgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht Gegenstand des Unternehmens, ebenso nicht die Verwaltung fremden Vermögens im eigenen oder fremden Namen. Ebenfalls umfasst ist die Beteiligung oder der Erwerb sowie die Übernahme der Geschäftsführung anderer Unternehmen im In- und Ausland.

5.2. Organisationsstruktur

Überblick über die Unternehmen der E.M.E. Group Gesellschafterstruktur und -anteile:





E.M.E. Project Finance GmbH

Die Emittentin ist Teil der E.M.E. Group. Alleinige Gesellschafterin der Emittentin ist die E.M.E. Development GmbH mit Sitz in Rottach-Egern. Die Emittentin hat von der E.M.E. Development GmbH 100 % der Gesellschafteranteile an den Projektgesellschaften E.M.E. Local Energy 1 GmbH und E.M.E. Local Energy 2 GmbH übernommen.

Die Emittentin soll zukünftig von der E.M.E. Development GmbH sogenannte Ready2Build – Projekte mit abgeschlossenen E.M.E. Contracting-Verträgen übernehmen und errichten. Nach Errichtung und Inbetriebnahme der vertraglich vereinbarten Energiemaßnahmen wird die Emittentin das jeweilige Projekt entweder an ein E.M.E. SPV zur langfristigen Finanzierung und Betriebsführung veräußern oder das errichtete Projekt selbst betreiben.

Die Emittentin plant darüber hinaus, über Gesellschafterdarlehen an die E.M.E. SPV, die Errichtung von in den E.M.E. SPV bestehenden und zukünftigen Projekten zu finanzieren. Ob ein Projekt direkt von der Emittentin oder von einem E.M.E. SPV errichtet und betrieben wird, hängt vor allem davon ab, inwieweit die Liquiditätsplanung und die im benötigten Zeitraum zur Verfügung stehenden Mittel die Errichtung zulassen. Grundsätzlich ist die Errichtung der Projekte durch die Emittentin vorgesehen. Insofern die verfügbare Liquidität bereits gemäß Investitionsplanung gebunden ist, können Projekte auch von einer E.M.E. SPV erworben und errichtet werden. Die E.M.E. SPV wird ein durch sie errichtetes Projekt grundsätzlich während der Vertragslaufzeit des E.M.E. Energy Contracting betreiben. Die Emittentin beabsichtigt, die durch sie errichteten Projekte im Anschluss an eine E.M.E. SPV für den langfristigen Betrieb zu veräußern. In Einzelfällen kann die Emittentin ein Projekt auch selbst betreiben und nach Ablauf der Schuldverschreibungen an eine E.M.E. SPV veräußern oder im Wege einer Neuemission von Schuldverschreibungen oder anderen Finanzinstrumenten beziehungsweise durch Bankdarlehen refinanzieren.

Weiterhin plant die Emittentin über Gesellschafterdarlehen an die E.M.E. Development GmbH, die Planung von zukünftigen Projekten zu finanzieren. Dadurch soll das weitere Wachstum der E.M.E. Development GmbH mit dem Ziel finanziert werden, die Anzahl der entwickelten „Ready2Build-Projekte“ erheblich zu erhöhen. Die E.M.E. Development GmbH wird die Mittel aus den Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung der allgemeinen laufenden Betriebskosten, für Umfinanzierungen, für Löhne und Gehälter, für die Personalgewinnung und den -ausbau in den diversen Geschäftsbereichen Engineering, Technik, Finanzmanagement, Betriebsführung und Marketing sowie für den Ausbau der Digitalisierung der Unternehmensprozesse zur Automatisierung der verschiedenen Entwicklungs- und Betriebsabläufe verwenden.

Gründung	26. Juni 2024
Stammkapital	EUR 25.000
HRB	294308 beim Amtsgericht München
Gesellschafterin	E.M.E. Development GmbH
Geschäftsführer	Dipl.-Ing. Ralf Schmiedgen
Geschäftsgegenstand	Ankauf, Errichtung und Finanzierung von „Ready 2 Build“ Projekten (d.h. Projekte mit abgeschlossenen E.M.E. Contracting-Verträgen); Verkauf fertiger Projekte an E.M.E. SPV; Finanzierung von E.M.E. SPV zur Errichtung und dem Betrieb laufender Projekte; Finanzierung der Skalierung des Geschäftsbetriebs der E.M.E. Development GmbH; Erwerb, Gründung, Halten und Verwalten von Beteiligungen von Gesellschaften, insbesondere E.M.E. SPV
Vertraglich gebundene Projekte	Martin Busch & Sohn Behälter- und Apparatebau GmbH (Maschinenbauer) Das Projekt Martin Busch & Sohn wurde am 29. Juni 2024 durch die Emittentin übernommen und soll aus dem Emissionserlös der Schuldverschreibungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. EUR 600.000 errichtet werden. Nach Inbetriebnahme kann das Projekt an ein E.M.E. SPV veräußert oder durch E.M.E. Project selbst betrieben werden.



Tochtergesellschaften der E.M.E. Project Finance GmbH

E.M.E. Local Energy 1 GmbH und Local Energy 2 GmbH

Die E.M.E. Local Energy 1 GmbH sowie die E.M.E. Local Energy 2 GmbH sind die gegenwärtig bestehenden E.M.E. SPV. Beide Gesellschaften emittieren eigene Inhaberschuldverschreibungen zur Errichtung und Finanzierung der Projekte, welche bisher durch den Fonds und zukünftig durch die E.M.E. Local Energy Master GmbH gezeichnet werden. Die Emittentin hat die Gesellschaften im Juni 2024 von der E.M.E. Development GmbH übernommen und ist deren alleinige Gesellschafterin. Die Gesellschafteranteile sind zur Besicherung der Investments an die E.M.E. Local Energy Master GmbH verpfändet und bis zur Tilgung der Investments der E.M.E. Local Energy Master GmbH besteht ein Ausschüttungsverbot der Jahresüberschüsse. Die Emittentin beabsichtigt aus dem Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen auch die Zeichnung eigener durch die E.M.E. SPV emittierter Inhaberschuldverschreibungen zur Finanzierung bestehender und zukünftiger Projekte.



E.M.E. Local Energy 1 GmbH

Über die E.M.E. Local Energy 1 GmbH sind folgende Projekte vertraglich gebunden:

- Mediacampus Frankfurt GmbH, Frankfurt am Main
- Mauersberger & Fritzsche GmbH & Co. KG, Nossen
- Value Factory GmbH, Mainz



E.M.E. Local Energy 2 GmbH

Über die E.M.E. Local Energy 2 GmbH ist folgendes Projekt vertraglich gebunden:

- Akademie Deutscher Genossenschaften e.V., Montabaur



E.M.E. Development GmbH

Die E.M.E. Development GmbH mit Sitz in Rottach-Egern ist eine Energy-Engineering-Gesellschaft mit dem Schwerpunkt der Allokation, der Konzeption, der Errichtung und dem Betrieb von Energieprojekten im Mittelstand und der Wohnungswirtschaft. Sie ist Initiatorin des E.M.E. CoGeneration-Konzeptes zur Finanzierung solcher Projekte mit dem Kapital institutioneller Investoren im Rahmen von E.M.E. Contracting-Verträgen und zur Errichtung und dem Betrieb der Projekte in E.M.E. SPV.

Gründung	22. Juni 2015
Stammkapital	EUR 25.000
HRB	219298 beim Amtsgericht München
Gesellschafterin	Markus Stromenger, Ralf Schmiedgen beide alleinvertretungsberechtigt
Geschäftsführer	Dipl.-Ing. Ralf Schmiedgen
Geschäftsgegenstand	Betrieb und die Entwicklung von Energie-Projekten im In- und Ausland zur bedarfsge- rechten Energiegewinnung, -optimierung, dem -transport und /oder der -speiche- rung; Verwaltung und Betrieb entsprechender Energieanlagen im In- und Ausland; die Übernahme der Geschäftsführung anderer Unternehmen im In- und Ausland; Grün- dung, Erwerb und Beteiligung, Vertretung von Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art; Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland; alle Geschäfte tätigen, die der Förderung ihres Unternehmenszwecks unmittelbar oder mittelbar dienlich er- scheinen.



E.M.E. Financial Services UG (haftungsbeschränkt)

Die E.M.E. Financial Services UG ist auf die Koordination und Platzierung von Finanzinstrumenten, insbesondere auf die Platzierung des E.M.E. CoGeneration Bonds zur Finanzierung der E.M.E. Projekte in E.M.E. SPV spezialisiert. Sie organisiert und koordiniert Vertriebspartner und potentielle Investoren und agiert dabei für den E.M.E. CoGeneration Bond I als vertraglich gebundene Vermittlerin ausschließlich für Rechnung und unter Haftung gemäß § 3 (2) WpIG der Effecta GmbH, Florstadt.



E.M.E. Local Energy Master GmbH

Die E.M.E. Local Energy Master GmbH verwaltet eigenes Vermögen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Der E.M.E. CoGeneration Bond I investiert das durch institutionelle Investoren zu zeichnende Emissionsvolumen in Höhe von bis zu EUR 50 Mio. ausschließlich in durch die E.M.E. Local Energy Master GmbH emittierte Inhaberschuldverschreibungen und zahlt hierfür halbjährlich einen Festzins an den CoGeneration Bond I.

Die E.M.E. Local Energy Master GmbH investiert das Kapital im Sinne der Diversifikation in diverse E.M.E. SPV zur Umsetzung, Finanzierung und den langfristigen Betrieb der E.M.E. Projekte im Rahmen von E.M.E. Contracting-Verträgen. Die E.M.E. Local Energy Master GmbH wird durch einen Investmentberater und Mittelverwendungskontrolleur beraten, der im Rahmen der Projektentscheidungen und -umsetzungen die Einhaltung der Freigaberichtlinien und Mittelflüsse für die Projekte sicherstellt.

Die E.M.E. Local Energy Master GmbH ist Rechtsnachfolgerin des Spezial-Wertpapier-AIF E.M.E. CoGeneration Fund I (der „Fonds“).

Gründung	05. April 2024
Stammkapital	EUR 25.000
HRB	292684 beim Amtsgericht München
Gesellschafterin	E.M.E. Development GmbH
Geschäftsführer	Dipl.-Ing. Ralf Schmiedgen
Investmentberater & Mittelverwendungskontrolleur	Ahead Wealth Solutions GmbH, Vaduz
Geschäftsgegenstand	Verwaltung eigenen Vermögens im eigenen Namen und auf eigene Rechnung



6. Zeichnung und Abwicklung

Interessierte Anleger zeichnen die Schuldverschreibung E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 3 durch Ausfüllen der folgenden Dokumente:

- Zeichnungsschein
- Geldwäscheformular
- Anlage zum Geldwäscheformular: aktuelle Personalausweiskopie

Mit Unterschrift unter dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger den Erhalt und die Kenntnisnahme der folgenden Dokumente:

- Basisinformationsblatt (BIB)
- Verbraucherinformationen
- Risikohinweise
- Widerrufsbelehrung

7. Risikohinweise

Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht

gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

8. Disclaimer

Bei der Schuldverschreibung handelt sich ausdrücklich um ein prospektfreies Angebot, da das Emissionsvolumen bei bis zu EUR 999.000 liegt. Insofern liegt auch keine Bewilligung einer Finanzmarktaufsicht vor. Deshalb dient dieses indikative Dokument ausschließlich Informationszwecken. Es stellt weder eine Aufforderung zur Zeichnung noch eine Anlageberatung oder sonstige Empfehlung dar. Die Allgemeinen Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Zeichnungsschein und seinen Anlagen und dem Basisinformationsblatt sind die maßgeblichen

Dokumente für den Erwerb dieses Wertpapiers. Sie zusammen stellen die allein verbindliche Grundlage der Zeichnung dar und sind kostenlos bei der Emittentin erhältlich. Diese Informationen sind mit größter Sorgfalt zusammengestellt worden. Die in den Dokumenten enthaltenen Angaben gehen von der Beurteilung der Emittentin und der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage zum Zeitpunkt der Erstellung aus und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

9. Kontaktinformationen

Zeichnungsanfragen richten Sie bitte an Ihren Vermittler oder direkt an die Emittentin:



E.M.E. Project Finance GmbH

Otto-Hahn-Straße 34, 85521 Riemerling

+49 (0) 8022 / 66219-0

info@eme-pf.de

Website:

www.eme-group.de/anleihe3